

## ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В ГЕРМАНИИ

Т.А. ГУРА

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2,  
электронная почта: t\_gura@mail.ru*

Кадастр недвижимости в Германии состоит из двух частей: поземельной книги и кадастра, которые тесно взаимосвязаны. В статье описана система регистрации земель в Германии и содержание разделов поземельной книги. Кадастр недвижимости состоит из трех составных частей: книги кадастра недвижимости (описательной части), кадастровой карты (графического отображения всех земельных участков) и результатов геодезических вычислений. Кадастр недвижимости, находящийся в ведении федеральных земель и ведется соответствующими управлениями землеустройства и земельного кадастра. Данные кадастра недвижимости служат основой для земельно-информационных систем, представляющих важность для территориального планирования, административного управления и экономики. На сегодняшний день в Германии произошло объединение земельного кадастра и поземельной книги в единую базу данных, что определило обязательность применения данных кадастра при проведении оценочных работ (информация о земельных участках, зданиях, сооружениях и пр.). Это определило создание единой земельно-информационной службы Германии, что является общим стремлением большинства западноевропейских государств.

**Ключевые слова:** Германия, поземельная книга, кадастр недвижимости, земельный участок, регистрация земель, книга кадастра недвижимости, кадастровая карта, геодезические вычисления.

Исторически корни возникновения кадастра и кадастровых работ, связанных с указанием границ земельных участков и их площадей, производимых в целях учета и оценки земель, уходят во времена Древнего Египта (3000 г. до н. э.). Термин «кадастр» происходит со времен римского правителя Августа (27 г. до н. э.), когда была утверждена единица учета сбора дани за землю и введена перепись населения. Первые теоретические исследования оценки земель и проведения кадастровых работ принадлежат физиократам Ф. Кенэ, А. Р. Ж. Тюрго, М. де Ла Рильвер, В. Мирабо и представителями классической школы политической экономии А. Смит, Д. Рикардо, Т. Де Куинси, К. Маркс, изучавшим вопросы ценности земельных участков с целью совершенствования налоговой системы и улучшения ее работы [1-3].

В России рассмотрение подходов к оценке земли, определение её достоинств и недостатков, обозначение актуальных проблем и путей их совершенствования имеет продолжительную историю. Несмотря на это, неоднократно поднимавшийся многими экономистами вопрос стоимостной оценки недвижимого имущества до сих пор не находит положительного ответа [4-7].

Согласно российскому законодательству государственный кадастр недвижимости – это систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий и иных сведений [8-15].

Ведение кадастра объектов недвижимости в России преимущественно опирается на опыт, реализованный в Швеции. Однако вызывают интерес и ряд других передовых стран Европы, одной из которых является Германия.

Земельная кадастровая служба в Германии возникла в начале XIX века в связи с новой системой налогообложения и необходимостью определения границ и регистрации различных форм собственности на недвижимость (частной и общественной) К 1840 г. на территории Германии были введены учетно-кадастровые службы.

В Германии система учета земель состоит из двух частей: поземельной книги, предназначенной для определения и установления прав на отдельные земли, предоставления установленных законом гарантий прав собственности и кадастра, содержащего полную информацию о недвижимости на всей территории страны. Вопросы, связанные с регистрацией прав на недвижимость, в Германии регламентировались. Данные, имеющиеся как в кадастре недвижимости, так и в поземельной книге, должны находиться в полном соответствии. Сведения, имеющиеся в поземельной книге, законодательно закреплены и считаются достоверными.

Поземельная книга и кадастр недвижимости в Германии из-за исторически сложившегося различного их назначения возникли отдельно, и только после появления Устава поземельной книги между этими двумя реестрами определилась связь.

Таким образом, в соответствии с немецкими законами внесение записи в поземельную книгу является необходимым условием любого приобретения прав на земельный участок. Если в исключительном случае произошел переход собственности без осуществления записи, то в поземельную книгу должна быть внесена корректирующая запись. Территориально-организационной единицей в поземельной книге признается часть сельской общины или часть города.

Особую важность для характеристики земельных участков в Германии имеет кадастр недвижимости, находящийся в ведении федеральных земель и ведется соответствующими управлениями землеустройства и земельного кадастра. Кадастр недвижимости состоит из трех составных частей: книги кадастра недвижимости, кадастровой карты и результатов геодезических вычислений. Данные кадастра недвижимости служат основой для земельно-информационных систем, представляющих важность для территориального планирования, административного управления и экономики.

С 70-х годов прошлого века кадастр недвижимости в Германии ведут в цифровом виде. На карту наносят слои и отдельные объекты: точечные (геодезические пункты, межевые знаки, геодезические знаки на зданиях, топографические пункты); линейные (границы наделов и земельных участков, зданий, территориальных образований); площадные объекты (земельные участки, здания); надписи (номера наделов, номера домов, названия улиц, названия водных объектов и т.д.).

Массовую оценку для целей налогообложения проводят для всех объектов недвижимости, расположенных на территории Германии под контролем государства и при участии государственных органов. При этом в

методических документах объекты недвижимости классифицируются следующим образом:

- неосвоенные земельные участки;
- односемейные дома;
- коммерческая недвижимость, в том числе квартиры в многоквартирных домах;
- промышленная / коммунальная недвижимость.

В последние годы в Германии произошло объединение земельного кадастра и поземельной книги в единую базу данных, что определило обязательность применения данных кадастра при проведении оценочных работ (информация о земельных участках, зданиях, сооружениях и пр.). Это определило создание единой земельно-информационной службы Германии, что является общим стремлением большинства западноевропейских государств.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Ламанов П.И., Будагов И.В., Хахук Б.А., Кушу А.А. Совершенствование экономического механизма рентных отношений в сельском хозяйстве: монография. – Краснодар, 2015. – 151 с.

2. Хахук Б.А. Организационно-экономический механизм формирования и распределения земельной ренты в сельском хозяйстве // Автореферат дисс... канд. экон. наук / Адыгейский государственный университет. Майкоп-2011-33с.

3. Хахук Б.А. Оценка эффективности использования земель при различном уровне интенсивности производства. Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – С. 143-150

4. Апишев А.А., Хахук Б.А. Социально-экономическая оценка природных (земельных ресурсов) как основа моделирования механизма платного землепользования / Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. - 2011. - № 4. - С. 196-203.

5. Хахук Б.А. Вопросы земельной собственности и ренты в современных условиях. В сборнике: Строительство – 2010 / Материалы Международной

научно-практической конференции. Дорожно-транспортный институт. - 2010. - С. 160-161

6. Ламанов П.И., Хахук Б.А. Совершенствование методики начисления и перераспределения земельной ренты / Актуальные проблемы экономики и права. - 2010. - № 3. - С. 53-59

7. Гура Д.А., Кусова С.И., Кравцова Т.В. О проблемах современного кадастра // Сборник трудов конференции: Науки о Земле на современном этапе. VI Международная научно-практическая конференция. 2012. С. 73-75.

8. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А., Коломыцев А.А. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях: монография. - Краснодар. - 2013. – 135 с.

9. Бердзенишвили С.Г., Гура Д.А., Желтко Ч.Н., Кравченко Э.В. Картография // ФГБОУ ВПО «КубГТУ», ООО «Издательский Дом – Юг» . Краснодар, 2014, 66 с.

10. Гура Д.А. Технология проектирования и постановки на ГКУ магистральных газопроводов // Сборник трудов конференции: Науки о земле на современном этапе. Материалы IV Международной научно-практической конференции. 2012. С. 62-66.

11. Желтко Ч.Н., Гура Д.А., Шевченко Г.Г. Фотограмметрия и дистанционное зондирование территорий // Методические указания по выполнению контрольной работы для студентов заочной, дистанционной форм обучения и МИППС специальности 120303 Городской кадастр / Краснодар, 2010.

12. Корелов С.Н., Гура Д.А., Шевченко Г.Г., Желтко Ч.Н., Желтко С.Ч., Бердзенишвили С.Г., Нелюбов Ю.С. Геодезические работы при ведении кадастра // Методические указания к практическим занятиям для студентов всех форм обучения специальности 120303 Городской кадастр и направления 120700.62 Землеустройство и кадастры / Краснодар, 2011.

13. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального

14. Гура Д.А., Алиева М.В. Кадастрово-геодезические работы при строительстве жилого комплекса "Изумрудный город" в муниципальном образовании "город Краснодар" // Сборник трудов конференции: Науки о земле на современном этапе. Материалы IV Международной научно-практической конференции. 2012. С. 71-74.

15. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учёт и инвентаризация объектов капитального строительства // Анализ действующей системы технического учёта и инвентаризации объектов капитального строительства / ФГБОУ ВПО "КубГТУ", А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура. Краснодар, 2012. Том Часть 1

#### REFERENCES

1. Lamanov P.I., Budagov I.V., Khakhuk B.A., Kushu A.A. Sovershenstvovanie ekonomicheskogo mekhanizma rentnykh otnosheniy v selskom khozyaystve: monografiya. – Krasnodar, 2015. – 151 s.

2. Khakhuk B.A. Organizatsionno-ekonomicheskii mekhanizm formirovaniya i raspredeleniya zemelnoy renty v selskom khozyaystve // Avtoreferat diss... kand. ekon. nauk / Adygeyskiy gosudarstvennyy universitet. Maykop-2011-33s.

3. Khakhuk B.A. Otsenka effektivnosti ispolzovaniya zemel pri razlichnom urovne intensivnosti proizvodstva. Aktualnye problemy ekonomiki i prava. – 2011. – S. 143-150

4. Apishev A.A., Khakhuk B.A. Sotsialno-ekonomicheskaya otsenka prirodnykh (zemelnykh resursov) kak osnova modelirovaniya mekhanizma platnogo zemlepolzovaniya / Vestnik Adygeyskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5: Ekonomika. - 2011. - № 4. - S. 196-203.

5. Khakhuk B.A. Voprosy zemelnoy sobstvennosti i renty v sovremennykh usloviyakh. V sbornike: Stroitelstvo – 2010 / Materialy Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. Dorozhno-transportnyy institut. - 2010. - S. 160-161

6. Lamanov P.I., Khakhuk B.A. Sovershenstvovanie metodiki nachisleniya i pereraspredeleniya zemelnoy renty / Aktualnye problemy ekonomiki i prava. - 2010. - № 3. - S. 53-59

7. Gura D.A., Kusova S.I., Kravtsova T.V. O problemakh sovremennogo kadastra // Sbornik trudov konferentsii: Nauki o Zemle na sovremennom etape. VI Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya. 2012. S. 73-75.

8. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A., Kolomytsev A.A. Sovershenstvovanie institutsionalno-ekonomicheskogo mekhanizma otsenki zemel v sovremennykh usloviyakh: monografiya. - Krasnodar. - 2013. – 135 s.

9. Berdzenishvili S.G., Gura D.A., Zheltko Ch.N., Kravchenko E.V. Kartografiya // FGBOU VPO «KubGTU», ООО «Izdatelskiy Dom – Yug» . Krasnodar, 2014, 66 s.

10. Gura D.A. Tekhnologiya proektirovaniya i postanovki na GKU magistralnykh gazoprovodov // Sbornik trudov konferentsii: Nauki o zemle na sovremennom etape. Materialy IV Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. 2012. S. 62-66.

11. Zheltko Ch.N., Gura D.A., Shevchenko G.G. Fotogrammetriya i distantsionnoe zondirovanie territoriy // Metodicheskie ukazaniya po vypolneniyu kontrolnoy raboty dlya studentov zaочноy, distantsionnoy form obucheniya i MIPPS spetsialnosti 120303 Gorodskoy kadastr / Krasnodar, 2010.

12. Korelov S.N., Gura D.A., Shevchenko G.G., Zheltko Ch.N., Zheltko S.Ch., Berdzenishvili S.G., Nelyubov Yu.S. Geodezicheskie raboty pri vedenii kadastra // Metodicheskie ukazaniya k prakticheskim zanyatiyam dlya studentov vsekh form obucheniya spetsialnosti 120303 Gorodskoy kadastr i napravleniya 120700.62 Zemleustroystvo i kadastry / Krasnodar, 2011.

13. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Teoreticheskie osnovy sistemy tekhnicheskogo ucheta i inventarizatsii obektov kapitalnogo stroitelstva // Tekhnicheskii uchet i inventarizatsiya obektov kapitalnogo stroitelstva / Krasnodar, 2011.

14. Gura D.A., Alieva M.V. Kadastrovo-geodezicheskie raboty pri stroitelstve zhilogo kompleksa "Izumrudnyy gorod" v munitsipalnom obrazovanii "gorod Krasnodar" // Sbornik trudov konferentsii: Nauki o zemle na sovremennom

etape. Materialy IV Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. 2012. S. 71-74.

15. Osennaya A.V., Osennaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Tekhnicheskiy uchet i inventarizatsiya obektov kapitalnogo stroitelstva // Analiz deystvuyushchey sistemy tekhnicheskogo ucheta i inventarizatsii obektov kapitalnogo stroitelstva / FGBOU VPO "KubGTU", A.V. Osennaya, E.D. Osennaya, B.A. Khakhuk, D.A. Gura. Krasnodar, 2012. Tom Chast 1

## *FEATURES OF REAL ESTATE CADASTRE IN GERMANY*

**T.A. GURA**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya s., Krasnodar, Russian Federation, 350072,  
e-mail: t\_gura@mail.ru*

Inventory of real estate in Germany is made up of two parts: a land register and cadastre, which are closely interrelated. The article describes a system of land registration in Germany and the content of the land book chapters. Inventory of real estate consists of three components: real estate cadastre books (narrative part), cadastral maps (graphical display of all land) and geodetic calculations results. Inventory of real estate located in the jurisdiction of federal lands and being relevant departments of land management and land cadastre. real estate cadastre data serve as the basis for land information systems of importance to spatial planning, administration and economy. Today in Germany there was a unification of the land cadastre and land register in a single database, which determined the mandatory application of the inventory data during the evaluation work (information about the land plots, buildings, structures, etc.). This determined the creation of a unified land information service in Germany, which is the common aspiration of the majority of Western European countries.

**Key words:** Germany, Land Records, real estate cadastre, land, land registration, book of real estate cadastre, cadastral map, geodetic calculations.