

79449

Обязательный эк



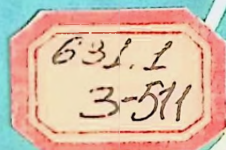
МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НАУКИ И ТЕХНИЧЕСКОГО ПРОГРЕССА

ВСЕРОССИЙСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ИНСТИТУТ ИНФОРМАЦИИ
И ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ
АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА

А.Я. ОВСИЩЕР, Т.А. КУЛАКОВА, Л.П. МАЛАХИНА,
Т.Е. НОРКИНА, А.И. ЩЕРБАКОВ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР СТРАН ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ, ВЬЕТНАМА И КНР



МОСКВА

УДК 631.474 (1-87)

А.Я.Овсищер, Т.А.Кулакова, Л.П.Малахина, Т.Е.Норкина, А.И.Щербаков. Земельный кадастр стран Восточной Европы, Вьетнама и КНР: Обзор. информ./ВНИИТЭИагропром. М. 1992. 48 с.

В аналитическом обзоре рассмотрены данные по земельному кадастру стран Восточной Европы, Вьетнама и КНР. В Венгрии с 1971 г. действует единый унифицированный учет недвижимости, переданный в ведение земельных ведомств страны. В процессе учета числовые показатели кадастрового характера закрепляются на магнитных пластинах, что позволяет вести машинную обработку данных.

В Польше работы по учету земель в широком масштабе на единой методической основе проводятся с 1957 г. Основными документами учета земель являются реестр земель, реестр участков (хозяйств), реестр собственников и лиц, владеющих землями, сводка земель и ведомость земель. Обновление учетной документации в этой стране ведется с применением ЭВМ, на отдельных территориях действуют неодинаковые системы учета.

В Чехо-Словакии система учета недвижимости является составной частью информационной системы геодезии и картографии, в тема, позволяющей изводительной

кохозяйствен-
ных для лесохом-
ми пунктами,

ях топографи-
отся в земель-
определения
системы налого-

кохозяйствен-
современные
и опыт по про-
на срок до 50
целевым, он
ционных сис-

агропром, 1992 г.

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НАУКИ И ТЕХНИЧЕСКОГО ПРОГРЕССА

Всероссийский научно-исследовательский институт информации
и технико-экономических исследований
агропромышленного комплекса

А.Я.ОВСИЩЕР, Т.А.КУЛАКОВА, Л.П.МАЛАХИНА,
Т.Е.НОРКИНА, А.И.ЩЕРБАКОВ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР СТРАН ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ, ВЬЕТНАМА И КНР

Республиканская научная
сельскохозяйственная библиотека
Обзорная информация № 349952

Москва 1992

САО ВАСХНИЛ

1. ВВЕДЕНИЕ

Рациональное и эффективное использование земельных ресурсов — одна из основных экономических задач, на выполнение которой направлена организационная деятельность любого государства. Решение этой проблемы актуально в настоящее время в странах Восточной Европы, Китае и Вьетнаме, переживающих период коренных экономических преобразований, в том числе и в области сельского хозяйства. В связи с этим усиливается практическая значимость земельного кадастра как системы необходимых и достаточных сведений о природном, хозяйственном и правовом статусе земель.

Действующие в странах Восточной Европы, Китае и Вьетнаме земельные кадастры представляют собой разнообразные системы, сформировавшиеся под влиянием общественно-экономических, исторических особенностей этих стран, а также природных условий. Однако, несмотря на значительные различия кадастров, в настоящее время основные усилия специалистов в этих странах сосредоточены на превращении кадастров в многоцелевые, интегрированные информационные системы о земельных ресурсах.

Основным в совершенствовании кадастров может стать модернизация кадастровой документации, перевод ее в формы, пригодные для машинной обработки. Одним из перспективных направлений

является также постепенный переход в восточноевропейских странах, Вьетнаме, Китае от традиционных картографических материалов, в том числе кадастровых карт, к цифровым картам, которые удобны в использовании и на которые можно наносить специализированные элементы. Следует иметь в виду, что процесс этот дорогостоящий, длительный, сложный, но перспективный.

2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР ВЕНГРИИ

Земельная служба в Венгрии включает Главное Земельное и Картографическое Управление (ГЗКУ) при Министерстве сельского хозяйства и местные земельные организации. ГЗКУ является центральным органом земельного отраслевого управления страны, под его непосредственным руководством находятся: Будапештское геодезическое предприятие, картографическое предприятие (г. Будапешт), Печское геодезическое предприятие, Институт геодезии и картографии, Центр машинной обработки данных.

Местные земельные организации представлены столичным земельным ведомством, областными земельными ведомствами, совместными районными и городскими земельными ведомствами, городскими земельными ведомствами, а также земельными ведомствами районов столицы. Эти организации являются органами отраслевого управления, входящими в состав местных советов. Профессиональное руководство местными земельными органами осуществляет ГЗКУ, а непосредственный надзор за их деятельностью — начальники отделов сельского хозяйства и пищевой промышленности соответствующих областных советов [3].

В ведении земельной службы Венгрии находится учет недвижимости и оценка земель, деятельность, связанная с использованием земель и их охраной, решение геодезических и картографических задач.

Действующие в настоящее время в стране нормы и формы учета недвижимости приняты в начале 70-х годов. До этого времени начиная с середины 19-го века в Венгрии существовало 2 вида учета недвижимости: регистр и кадастр.

Регистр фиксировал юридические права по отношению к недвижимости, но его вели районные суды, относившиеся к Министерству юстиции. Ведение кадастра, названного позднее государственным земельным учетом, до 1945 г. занимались финансовые организации, а после — земельные ведомства. Кадастр, содержащий сведения о расположении, площадях, видах обработки земель и т.п., служил главным образом налоговым целям [2,6].

Регистр и кадастр выполняли свои задачи параллельно друг другу, но часто между ними не было согласованности, что затрудняло работу государственных органов. В 1971 г. было принято решение об объединении регистра и кадастра, и единый унифицированный учет недвижимости был передан в ведение земельных ведомств.

Цель нового учета недвижимости — создание необходимых основ контроля оборота недвижимости, обеспечения прав и охраны собственности, обеспечения единой основы для определения платежных обязанностей, организации рационального землепользования, сбора статистических данных и т.п.

Учет недвижимости осуществляется на основании принципов регистрации, публичной достоверности, гласности и очередности, которые ранее были характерны для ведения земельного кадастра.

Основными документами учета недвижимости являются:

лист регистрации права собственности;

земельная книга;

карта учета недвижимости, или кадастровая карта (план);

журнал-архив [3].

Наиболее важной с юридической точки зрения частью учета является лист регистрации права собственности, состоящий из 3 разделов и фиксирующий все существенные права и правовые факты. Первый раздел содержит описательные данные: расположение, площадь, вид обработки, качественные показатели земель, чистый доход; второй раздел регистрирует данные, касающиеся прав собственности на землю, в том числе фамилию владельца, год рождения, адрес и т.п.; все прочие юридические нормы сосредоточены в 3-м разделе: право на пользование, ипотечное право, запись земельного сервитута, ограничения распорядительных прав и т.п.

Для вопросов использования земель наиболее важным документом учета становится земельная книга, состоящая из 2 разделов: в 1-м — регистрируют участки земли, во 2-м — другие самостоятельные объекты недвижимого имущества. В обоих разделах важнейшие сведения об объектах учета приводятся с подразделением их на земельные участки в пределах границ застроенной или предназначенной под застройку территории населенных пунктов, на земельные участки за пределами границ застроенной территории, а также на огородные участки за пределами застроенной территории. Все эти данные приводятся в порядке очередности топографических номеров.

Регистрация земель, находящихся в пользовании производственных кооперативов, ведется на отдельном листе по каждому кооперативу.

Основой учета недвижимости является кадастровая карта с изображением земельных участков на всей территории страны с указанием способа их использования, зданий, искусственных сооружений и объектов на местности. Карта учета недвижимости создается на территории городов в масштабе 1:1000, на застроенные территории населенных пунктов в масштабе 1:2000, на незастроенные территории в масштабе 1:4000.

Журнал-архив содержит сводные данные о площади населенных пунктов, систематизированные по общественным секторам, а также данные, необходимые для статистики, планирования, обложения налогом, в том числе размеры недвижимости, находящиеся в частной, кооперативной и государственной собственности.

Ведение учета недвижимости предусматривает регистрацию изменений в пользовании и качестве земель, в связи с чем земельным ведомствам страны вменяется в обязанность проведение оценки земель. Результаты ее заносятся в учет недвижимости.

До последнего времени законную силу в Венгрии имела кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий, принятая еще в 1875 г. Отдельные участки сельскохозяйственных угодий были оценены на основании нормативного чистого дохода при среднем уровне хозяйствования: на пахотных землях—по данным за 10 лет, по многолетним насаждениям—по данным за 15 лет, предшествовавшим оценке. Нормативный чистый доход выражался в денежных единицах того времени—в золотых кронах (от 2 до 45-50 крон за 1 га) [7]. Эта оценка и является базой для налогообложения крестьянских хозяйств, обложения госхозов и кооперативов поземельным налогом.

По системе расчетов ЦСУ Венгрии, 1 з.к. равна 4 тыс.форинтов, а средняя оценка земель по стране—21 з.к. за 1 га, т.е. 84 тыс.форинтов. Стоимость земель, находящихся в сельскохозяйственной обработке, в 2 раза превышает стоимость всех основных фондов сельского хозяйства. При исчислении комплексного показателя эффективности затрат в сельскохозяйственных предприятиях учитывается амортизация угодий за год в размере 5% от стоимости земли, выраженной в з.к. [7]. В целях решения задачи по более обоснованной оценке земельных ресурсов в 1981 г. была создана специальная комиссия, которая работала в 2 направлениях: по оценке экологических свойств сельскохозяйственных угодий и экономической оценке земельных ресурсов сельского хозяйства.

Новая экологическая оценка сельскохозяйственных угодий была завершена в 1985 г. Каждый участок был оценен в баллах на основании естественного плодородия почвы, климата, рельефа и других

природных факторов, скорректированных в зависимости от расположения в горных или низинных районах.

В результате работы специальной комиссии были даны представления об экономической оценке сельскохозяйственных угодий. Величина земельной ренты 1 и 2 определена, исходя из чистого дохода, который получают с единицы сельскохозяйственных угодий, уменьшенного на сумму нормативного дохода от использования основных и оборотных фондов при ставке в 6% от стоимости фондов. Установлен также нормативный чистый доход от естественного плодородия почвы с учетом балльной оценки отдельных земельных участков. На основании этого теперь можно оценивать землю с применением ставки в 2,5% от чистого дохода, получаемого за счет естественного плодородия почвы [7].

Работы по совершенствованию экономической оценки земель в Венгрии еще не завершены, и в связи с изменениями в социально-экономических условиях страны возможны другие направления исследований в данной области. В частности, на эти исследования могут оказать существенное влияние положения обсуждаемого в стране проекта земельной реформы, касающиеся собственности на землю.

В процессе создания нового учета недвижимости числовые характеристики кадастрового происхождения централизованно закреплялись на магнитных пластинах. Собранная информация позволила с помощью ЭВМ в центре машинной обработки данных ГЗКУ ежегодно составлять учетную документацию и на ее основании определять площади участков, вид использования земель, распределение земель по различным общественным секторам. Эта документация используется для земельного планирования и определения финансовых обязательств.

Работы по компьютеризации учета недвижимости в Венгрии предполагается продолжать. Планируется создание единой информационной системы типа банков данных о сельском и лесном хозяйстве, об охране окружающей среды. Первым шагом в этом направлении явилась разработка банка геодезических и картографических данных. Переход к банку данных осуществляется с применением ЭВМ различного целевого назначения на 3 уровнях: центральной базы данных с программами для обработки информации, средней базы данных для подготовки информации и ее передачи в центральную базу, региональных баз данных при местных геодезических службах для обработки и выдачи локальной информации с помощью небольших терминалов с гибкими дисками. Связь сред-

ней базы данных с центральной осуществляется в управляемом режиме, локальные базы данных работают в автономном режиме.

Основными методами сбора данных являются: прямое введение в базу (или банк) информации из картографической системы (координаты опорных пунктов, граничных точек, контуров), цифровая обработка картографических данных, автоматизированная топографическая съемка на местности с регистрацией результатов на машинных носителях, фотограмметрия. Планируется разработать единую систему геокодов для привязки и совмещения информации, относящейся к различным информационным системам [9].

3. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР ЧЕХО-СЛОВАКИИ

Земельный кадастр является одним из старых видов учета земель и других недвижимостей на территории Чехо-Словакии. В 1654 г. был создан рустикальный кадастр, действие которого распространялось на барщинные земли. Данные этого кадастра использовались для определения экономических обязательств подданных феодалов. Постоянное развитие и расширение области учета земель привело в 1817 г. к возникновению стабильного кадастра, некоторые правовые установки которого вошли в кадастр 1927 г. Этот кадастр впервые был закреплен законом и действовал вплоть до 50-х годов. Кадастровые карты кроме изображения таких постоянных объектов, как наземные и водные постройки, мелиоративные сооружения, железные и автодороги, электростанции, межи, памятники и даже отдельные памятные деревья, содержали сведения о каждом участке (парцелле) земли. Через парцелльные и порядковые номера передавались данные о владельцах участков (в отличие от поземельных книг, характеризующих собственников участков), указывались площади парцелл, обрабатываемые или используемые земли, в некоторых случаях показывались необрабатываемые или неурожайные участки. На кадастровых картах 9 ступенями представлялись качественные классы земель и показатели чистого кадастрового урожая, выраженные в кронах [34]. Земельный кадастр 1927 г. предусматривал ведение соответствующей документации, которая наряду с кадастровыми картами включает парцеллярный протокол (составляется по порядку номеров парцелл), земельные листы (для каждого владельца парцелл). Все эти документы были общественно доступными, и каждый гражданин имел право ознакомиться с их данными и сделать соответствующие выписки и рисунки. Подобная доступность не распространялась на свод документов, согласно которым проводились записи, и на общие отчеты.

Земельный кадастр находился в компетенции министерства финансов, его делами занимались финансовые учреждения, например главная финансовая дирекция в Братиславе.

Особый характер учета недвижимостей имели общественные (общинные) книги—земельная, железнодорожная, горнозаводская, водная. С их помощью осуществлялась регистрация и охрана имущественных прав собственников. Велись книги районными судами. Регистрация права собственности и других вещных прав имела конститутивное (утвердившееся) значение. Отмена этого принципа в 1950 г. привела к прекращению исправлений земельного кадастра и согласования его с земельной книгой [2].

Вместо кадастра с 1954 г. начинает вводиться единый учет земельных фондов, который фиксирует действительные отношения землепользования, а не отношения собственности. Новая система учета земель оформилась в 1956-1960 гг. За это время удалось в какой-то мере привести учет земель к единой форме, преодолеть в системе учета раздробленность и тем самым создать условия для введения в апреле 1964 г. "Закона об учете недвижимостей" [34].

Ведение земельных книг было прекращено, а сами они переданы на хранения в государственные нотариальные конторы. Материалы земельного кадастра хранятся в районных органах геодезии.

Учет недвижимости ведется для каждого населенного пункта (общины) по кадастровым зонам, представляющим собой топографически замкнутые совместно учитываемые совокупности недвижимостей. Участок кадастровой зоны, как правило, тождествен общинному округу, но одна община может включать 2 кадастровых участка и более. Ведение и поддержание учета недвижимостей в состоянии, отвечающем действительности, возложено на органы Чешского управления геодезии и картографии и Словацкого управления геодезии и картографии—районные бюро геодезии (специальных земельных органов в ЧСФР нег). Записи в учетных документах производятся органами геодезии в порядке служебных обязанностей и бесплатно, т.е. учет производится в интересах государства. Записи правовых отношений к недвижимостям осуществляются только на основании документов и правомочных решений органов и организаций [22,35].

При учете недвижимости отражаются не только технические данные о недвижимостях—виды земельных участков (культур) и размеры и способ их использования, но и правовые отношения к недвижимости—право собственности, право оперативного управления народным имуществом, право личного пользования земельным

участком, ограничение права собственности и иные обстоятельства, относящиеся к недвижимости.

Согласно § 119 Гражданского кодекса недвижимым имуществом считаются земельные участки и постройки на прочных фундаментах.

Классификация недвижимости основывается на целевой категоризации земель, имеющей в ЧСФР известную традицию. С каждой категорией земли связан комплекс регулируемых правом отношений, которые обеспечивают рациональное использование отдельных функциональных категорий участков и их охрану. При распределении земли на отдельные категории учитываются свойства участков, фактическое их использование, нужды общества по использованию отдельных частей территории.

Для целей учета недвижимости земельный фонд ЧСФР делится на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земли, а эти 2 группы в свою очередь — на 12 категорий (видов, культур) участков [34].

Учет недвижимости содержит межевую (измерительную) документацию, письменную (описательную) документацию, свод документов и отчеты о земле. Технической основой учета являются карты большого масштаба [22].

Межевая документация учета недвижимости включает карту земельного участка, рабочую карту и карту учета недвижимости. На карте земельного участка все недвижимости представлены в горизонтальных проекциях (планах) и обозначены парцеллярными номерами, а также соответствующими местными названиями. Рабочая карта — копия карты земельного участка — используются геодезическим органом при землеустроительных (межевых) работах на территории. Карта по учету недвижимости также является копией карты земельного участка и используется для нужд местного национального комитета.

Письменная документация учета недвижимости состоит из ведомости (списка) изменений, списка земельных участков, документов учета недвижимости, документов (листов) собственности, списка землепользователей и владельцев, реестра землепользователей и владельцев и списка домов.

Ведомость (список) изменений содержит записи всех изменений, которые произошли в данных учета недвижимости в текущем году и является основанием для записи изменений в документах учета недвижимости.

Список земельных участков охватывает все земельные участки населенного пункта по порядку парцеллярных номеров. Документ

по учету недвижимости составляется на каждого землепользователя и содержит все используемые им недвижимости. Лист (документ) собственности оформляется в соответствии с недвижимостью и содержит название (фамилию) владельца и земельного участка, порядковый и учетный номера.

Список землепользователей и владельцев содержит по порядку номера документов по учету недвижимости и листов собственности с фамилиями (названиями) и адресами (местонахождениями) землепользователей и владельцев.

Реестр землепользователей и владельцев содержит в алфавитном порядке фамилии (названия) землепользователей и владельцев, их адреса (местонахождения), номера документов по учету и листов собственности.

В списке домов в порядке нумерации приведены порядковые и учетные (регистрационные) номера, парцелльные номера (порядковые номера участков), номера участков (карточек) по учету недвижимости и документов (листов) собственности.

Для подготовки письменных документов: списка парцелл и учетных листов, используются ЭВМ. Основной единицей при этом является парцелла. Для каждой парцеллы составляется перфокарта. Ручным способом заполняются ведомости (записи) изменений, листы собственности, списки и реестры землепользователей и владельцев.

Для цифрового выражения отдельных данных парцелл введены условные обозначения. Все парцеллы одной кадастровой территории имеют одинаковое обозначение для области, района и кадастровой территории.

Изменения в письменных документах учета недвижимости производятся автоматизированным способом на основании ведомости изменений. Местный национальный комитет уведомляет геодезический орган о составлении нового списка парцелл и учетных листов и делает заказ на новые учетные листы для своих нужд.

Текущий учет недвижимости в соответствии с действительным состоянием осуществляют геодезические органы в районах. Их местонахождение обычно совпадает с местонахождением районных национальных комитетов. Изменения производятся на основании заявлений (сообщений) землепользователей и владельцев, национальных комитетов или собственного установления изменений при местном обследовании в населенных пунктах.

Геодезические органы при местном обследовании выявляют изменения топографической терминологии в местных названиях, т. е. в названиях, в которых содержится детальная характеристика тер-

ритории (проселочные дороги), водных площадей (реки, ручьи, пруды), объектов (каменоломни, статуи, памятные деревья) и особенности рельефа (холмы, склоны). Эти названия обозначены на всех видах карт учета недвижимости.

Для общего обзора о состоянии и использовании земельного фонда сотрудник геодезического органа составляет или дополняет следующие ведомости:

список земельных участков, подходящих для постоянного использования под пахотную землю;

список земельных участков под паром;

ведомость неразрешенных изменений культур земельных участков;

список земельных участков или их частей, которые были временно распахан.

Ведомость изменений является основанием для записи изменений в документах учета недвижимости и составляется для каждого населенного пункта на календарный год. Записи в ведомости изменений производятся на основании поступивших заявлений, документов, имеющих законную силу на изменения в правовых отношениях к недвижимостям в результате местного обследования.

Если документ или заявление соответствует требованиям для записи, то он записывается в список для записи изменений в учете недвижимости соответствующего населенного пункта. Каждый документ должен быть записан в ведомость изменений и лист собственности в течение 60 дн. после поступления его в геодезический орган.

Данные о состоянии, существовавшем до сих пор, переносятся в ведомость изменений с учетных листов, листов собственности или списка парцелл, либо с ведомости или списка (реестра) пользователей и владельцев. На основе ведомости изменений составляется сводка изменений. Сводка изменений представляется на таком же бланке, что и ведомость изменений [22].

Ежегодно в установленные сроки геодезические органы для получения данных о земле готовят отчеты (сводки) по общим показателям ценности видов земельных участков, включая обзоры групп населенных пунктов по размерам площадей сельскохозяйственных земель. Они составляются в территориальных границах населенного пункта, района, области, государства по состоянию на 1 апреля после внесения изменений в документы учета недвижимости. Кроме того, готовятся обзоры площадей культур по секторам, включая обзоры групп сельскохозяйственных предприятий, принадлежащих крестьянам, и обзоры данных учетных карточек. Эти обзоры составляются

геодезическими органами и местными национальными комитетами к 1 января.

Общие отчеты о земле по общинным округам представляются органами геодезии через каждые 5 лет.

С 1977 г. вся обработка учета недвижимости переведена на ЭВМ ЕС 1030, и система учета недвижимости в качестве составной части вошла в информационную систему геодезии и картографии. Регистр учета недвижимости состоит из 3 субрегистров: территориальных единиц, пользователей и владельцев земельных участков, земельных участков.

В тесной связи с информационной системой учета недвижимости находится специализированная бонитировочная система, позволяющая получать данные о качестве земель и их производственной способности при определенных уровнях затрат [24,31].

Всего на территории Чехо-Словакии выделено 1700 бонитировочных почвенно-экологических единиц: 900 — в Чехии и 800 — в Словакии. Полученная информация с помощью системы кодов автоматически вводится в ЭВМ. Картографическая часть системы состоит из комплекса карт бонитировочных почвенно-экологических единиц, выполненных в масштабе 1:5000, на которых нанесены все сельскохозяйственные земли страны [27,28].

Непосредственно бонитировочный банк данных состоит из 4 блоков: агроэкологической информации, информации о физико-химических свойствах почв, экономической информации, информации о неинвестиционных затратах на повышение плодородия почв [9].

Блок экономической информации позволяет иметь данные о затратах на получение растениеводческой продукции и доходах от нее по почвенно-экологическим единицам. При расчетах продуктивности сельскохозяйственных земель выражается через урожайность (ц/га) или энергетическую ценность (ГДж/га) [1].

4. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР. ПОЛЬША

История кадастра и кадастровых карт на польских землях весьма сложна, что связано с историей польского государства. Началом польской относительно крупномасштабной картографии можно считать планы местности, соответствовавшие обмеру земель, проводившемуся главным образом во 2-й половине 16 в. и в первые десятилетия 17 в.

До периода разделов Польша не успела еще создать кадастр, однако на основании старой польской сельскохозяйственной литературы и различных документов можно прийти к выводу, что уже с

давних времен в Польше применялось примитивное подразделение грунтов по их качеству на 4 группы: хорошие, средние, плохие и очень плохие.

Крупномасштабные карты королевства, составленные в связи с нуждами лесного хозяйства, содержали к началу 1-й мировой войны все геодезические данные. Их тематическим содержанием были границы владения, угодья. Характер бонитировочных карт имели некоторые планы, составленные в соответствии с инструкциями "Общества земельного кредита". В приложениях к ним указывались классы грунтов отдельных владений (полей, участков и т.п.) [8]. Что касается бонитировочного содержания кадастровых карт польских земель, входивших ранее в состав Австро-Венгрии, то в рамках каждой кадастровой гмины на карте были указаны лишь границы полей и участков. Участки выделялись на основе частнособственнической структуры местности и способа ее использования, но единообразие в этом отношении не было, поскольку очень сложно было учитывать участки площадью 100 кв.саженей.

Акт, составлявшийся для каждого участка, содержал: 1) номер листа карты; 2) название поля; 3) номер участка; 4) характер грунта; 5) номер дома владельца участка; 6) фамилию, чин и точный адрес владельца; 7) угодье и вид использования; 8) величину участка; 9) класс грунта участка; 10) чистый доход; 11) замечания и последующие изменения. Кадастровые гмины были собирательными единицами, объединившими первичные единицы собственности. Поля выделялись по характеру использования грунтов и охватывали участки различных владельцев. В разграничении кадастровых гмин и полей единства не было [8].

Кадастровые карты австрийского типа можно считать бонитировочными картами также в тех случаях, когда классы грунтов на самой карте не обозначались, но приводились в приложениях к кадастровым картам.

Крупномасштабные австрийские карты (1:2000; 1:1000 и 1:500) заслуживают высокой оценки. Вместе с тем австрийская бонитировка грунтов имела ярко выраженный экономический характер и в значительной мере была оторвана от естественных условий сельскохозяйственного производства. Производственные возможности грунтов оценивались самими владельцами земельных участков (самооценка).

Конкретное урегулирование проблем, затрагивающих вопросы измерения участков и бонитировки грунтов, началось с 1834 г. Согласно закону для каждого объекта измерения, например деревни, следовало составить карту с обмерным реестром. Этот реестр содер-

жал: 1) номера земельных участков на карте; 2) название каждого измеряемого угодья; 3) размер отдельных земельных участков; 4) точное определение площади сельскохозяйственных угодий; 5) перечень бонитировочных классов для всех земельных участков, представленных на карте; 6) перечисление угодий и видов их использования [8].

Крупномасштабные кадастровые карты, начиная с 70-х годов прошлого столетия, составлялись весьма тщательно и до настоящего времени не потеряли своего значения. В каждом округе действовала своя естественно-аграрная классификация грунтов, соответствовавшая местным условиям. Унификация округных бонитировок проводилась в масштабах всего государства в соответствии с экономическими показателями.

Вскоре после провозглашения независимости Польское государство приступило к обновлению кадастра или к его установлению.

Осуществление новых измерений было упорядочено постановлением министерства аграрной реформы в 1925 г. Техническая инструкция, прилагавшаяся к этому постановлению, давала определение содержанию и форме новых кадастровых карт в масштабе 1:5000; 1:4000; 1:2000; 1:1000 [8].

Классификация грунтов оставалась неунифицированной и обуславливалась законодательством тех стран, которым прежде принадлежали польские земли. В 1934 г. на территории Польши существовало 8 систем подсчета государственного земельного налога.

После 2-й мировой войны необходимость создания новых бонитировочных карт всей территории Польши была выражена в многочисленных декретах, законах, распоряжениях и инструкциях, касавшихся аграрной реформы, коммунальных налогов, организации новых поселений, земельного и строительного кадастра, разграничения земельных владений, ликвидации чересполосицы и т.п.

Подлинная инвентаризация сельскохозяйственных площадей (оценка качества) требовала лучших картографических основ. Пути развития крупномасштабной картографии для нужд сельского хозяйства были определены распоряжениями министра сельского хозяйства 1955-1956 гг. и прилагавшимися к ним инструкциями по составлению новых геодезических основ для почвенной картографии.

Вопрос бонитировочной классификации грунтов (земель) был решен постановлениями совета министров 1956 и 1957 гг., установившими на территории страны единую таблицу классов грунтов. Полное содержание польской классификации представлено в

"Комментариях к таблице классов грунтов", изданных Министерством сельского хозяйства в 1963 г. Данная таблица включает бонитировку почв пахотных земель, почв лугопастбищных угодий, почв под лесами, а также бонитировку грунтов под водами и бросовых земель [8].

Среди пахотных грунтов выделяется 8 бонитировочных классов: I, П, Ша, Шб, IYa, IYб, Y и YI. Каждый из них является самостоятельным классом.

Класс I — лучшие пахотные почвы; распространены в хороших физико-географических условиях, богаты питательными веществами, имеют хорошую структуру. На них без больших расходов, даже при среднем уровне окультуренности можно добиваться высоких урожаев. Хорошие урожаи дают все культуры, прежде всего, пшеница, сахарная свекла, люцерна, рапс, овощи; эти почвы годятся под сады.

Класс П — очень хорошие пахотные земли. По своим качествам приближаются к почвам I класса, но распространены в несколько худших физико-географических условиях или отличаются худшими физическими свойствами, требуют слабой мелиорации. На них произрастают те же культуры, что и на почвах I класса, но урожаи их ниже; подходят под садовые угодья.

Класс Ша — хорошие пахотные почвы. Характеризуются заметными худшими показателями, чем почвы I, П классов и прежде всего условиями водного режима. Большинство почв имеет определенные признаки деградации, но отрицательные черты проявляются в незначительной степени.

На более легких разновидностях этих почв получают высокие урожаи ржи, ячменя, овса и картофеля, а на более тяжелых почвах и на легких в условиях хорошей окультуренности — высокие урожаи пшеницы, сахарной свеклы, овощей и красного клевера. Эти почвы годятся под овощи и сады.

Класс Шб — пахотные почвы среднехорошие. Не отличаются принципиально от почв предыдущего класса, но имеют худшие физические, химические свойства или находятся в менее благоприятных природных условиях. Урожаи зависят от атмосферных условий. Почвы могут быть подвержены эрозии, проявления процесса деградации довольно отчетливы. Это преимущественно хорошие ячменно-картофельно-ржаные почвы или более трудные для обработки пшенично-свекольные почвы; годятся под некоторые огородные и садовые угодья.

Класс IYa — средние пахотные почвы. Урожаи на этих почвах в значительной степени зависят от количества и распределения атмос-

ферных осадков, особенно в вегетационный период. Почвы этого класса менее благоприятно расположены, часто относятся к слишком тяжелым или к слишком легким. На тяжелых почвах в благоприятных условиях и при хорошей культуре земледелия можно получать высокие урожаи пшеницы, сахарной свеклы, красного клевера. После мелиорации эти почвы переходят в более высокие классы; выборочно пригодны под сады. Легкие почвы этого класса пригодны под картофель и рожь. В условиях высокой культуры земледелия на них получают высокие урожаи ячменя и даже пшеницы и овса; использование под сады ограничено.

Класс IYб — среднесплошные пахотные почвы. Обычно они слишком иссушаются или переувлажняются. Урожаи в значительной мере зависят от погодных условий. Тяжелые почвы этого класса требуют дренажа. Лучше произрастают на них травосмеси, овес, клевер, капуста, брюква и другие кормовые. Озимые не дают урожая.

Легкие почвы этого класса являются картофельно-ржаными, однако растения на них страдают от засухи. Пригодность под сады весьма ограничена.

Класс Y — плохие пахотные почвы. Сюда относятся легкие, часто слишком иссушающиеся почвы, пригодные для выращивания ржи и люпина. Картофель и сераделла дают удовлетворительные урожаи только в годы с обилием осадков. К этому классу принадлежат также маломощные и каменистые почвы, чаще всего бедные органическим веществом, слишком влажные почвы, немелиорируемые или не пригодные для мелиорации.

Класс YI — самые плохие пахотные почвы, дающие низкие и ненадежные урожаи:

1) слишком иссушающиеся и несвязные почвы, на которых можно выращивать люпин; рожь дает средние урожаи только в благоприятные годы;

2) очень маломощные почвы или сильнокаменистые почвы, трудно поддающиеся обработке;

3) слишком влажные почвы, уровень грунтовых вод в которых постоянно высок.

На очень маломощных рендинах этого класса можно выращивать только рожь и белый клевер. Почвы больше подходят для залесения.

Класс YI P — почвы под залесение.

Все почвы разделены в зависимости от положения на почвенно-географических районах (низинных и возвышенных) и почвы горных районов.

Именно данная бонитировочная классификация грунтов послужила основой единого учета земель, провозглашенного декретом 1955 г. в Польше. Методы ведения учета земель были определены совместными инструкциями министерств земледелия и коммунального хозяйства.

Работы по учету земель в широком масштабе стали проводиться с 1957 г., постепенно охватывая все новые территории. К концу 1970 г. первичный земельный учет был закончен для всей страны. Учетная документация была составлена на основе непосредственных обмеров для каждой учетной единицы [23].

В качестве учетной единицы была выбрана территория, заключенная в административных границах гмины (нижшая административная единица), населенного пункта, города, а в городах, поделенных на районы, — в границах каждого района. В связи с тем, что учетные единицы занимают значительные площади, они были поделены на округа.

Округ в гмине обычно включает деревню с принадлежащими ей местностями и другими территориями (леса, лугами, водоемами, пустошами и т.п.). Округ — это территориальная единица, она обозначается названием деревни с дополнением на соответствующих листах названий госхозов и гослесхозов.

Округ в населенном пункте, городе или районе города представляет собой картографическую единицу, поэтому его территория обычно составляет около 100 га и ограничивается такими объектами, как дороги, улицы, водоемы. По возможности в округ включают отдельные городские кварталы однородной застройки или отдельные владения. На территории города может быть выделено в качестве округа лесное хозяйство, крупная водная поверхность, ранее существовавшая деревня или ее часть, вошедшая в состав данного города. В этих случаях округа обозначаются арабскими цифрами по порядку с сохранением существующих местных названий.

Для каждой учетной единицы ведется обзорная карта деления на округа в масштабе 1:10000 или 1:25000 в зависимости от площади единицы. Отдельные участки земель, расположенные на территории данного округа и являющиеся собственностью или находящиеся во владении одного лица, государственного учреждения или организации, представляют собой регистрационную единицу. Участки, являющиеся собственностью двух лиц или более, составляют отдельную регистрационную единицу. Кроме того, отдельными регистрационными единицами являются:

- 1) земли отдельных кооперативных хозяйств;
- 2) земли сельскохозяйственных кружков;

3) государственные земли, находящиеся во владении или под управлением отдельных лиц;

4) участки особого характера или назначения, находящиеся во владении какой-то организации.

Регистрационными единицами могут быть также: а) на территории гмин — участки госземфонда или участки государственных лесов; б) на территории населенных пунктов и городов — участки, находящиеся в собственности государства и предназначенные для передачи в вечное пользование; в) несельскохозяйственная недвижимость, находящаяся во владении отдельных государственных органов.

Регистрационная единица является основным элементом учета земель. Она обозначается фамилией и именем собственника или владельца. Ей присваивается номер (обозначается арабской цифрой), под которым ее вписывают в перечень земель. Номера ликвидируемых регистрационных единиц не могут использоваться вторично. Под номером указываются площади всех участков, входящих в состав единицы, а также площади отдельных видов угодий и их класс бонитета (распределение земель по бонитировочным классам рассмотрено ранее, а категории землепользования, угодья и реестровые группы целевого назначения, выделяемые в земельном учете Польши, см. в приложении). Данные классификации разработаны и действуют в стране с 1969 г. согласно совместному приказу министерств земледелия и коммунального хозяйства. Бонитировочной классификацией охвачены все сельскохозяйственные угодья (пахотные земли, сады, огороды, луга, пастбища), земли под лесами, земли под постройками, под водохранилищами, поверхность которых не превышает 10 га, а также бросовые земли.

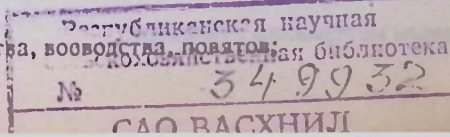
Огороды классифицируются как пахотные земли, а сады — как пахотные земли или пастбища. Земли под постройками, дороги и рвы относятся к угодьям и классам, преобладающим на границах.

Регистрационные единицы с одинаковым характером владения или способом использования земель составляют регистрационную группу, обозначаемую в статистике учета римскими цифрами.

Документация учета земель состоит из картографической и описательно-табличной частей [23].

Картографическая часть включает карту учета земель и матрицу карты учета. Основная карта создается на листах формата А-1 как оттиск с матрицы учетной карты. Содержание карты составляют следующие элементы:

- 1) границы:
- а) государства, во введении, повзлом



- б) учетных единиц;
- в) округов;
- г) участков;
- 2) номера участков;
- 3) строения;
- 4) колодцы;
- 5) контуры земельных угодий и их обозначения;
- 6) классификационные контуры и их обозначения;
- 7) существующие геодезические знаки и пункты, определенные при аэрофотосъемке;
- 8) описательно-информационные данные;
- а) названия единиц административного деления — воеводств, районов, городов, гмин;
- б) название или номер округа;
- в) местные названия (хутор, урочище, нива, госхоз, лесхоз);
- г) название улиц, площадей, описание общественных магистралей;
- д) названия рек, ручьев, озер, каналов;
- е) обозначение вида строений, а в городах — и их порядковые номера.

Матрица карты учета земель выполняется на очень прочном, не поддающемся деформации прозрачном материале, позволяющем поддерживать содержание карты на надлежащем уровне и учитывать происходящие изменения. Матрица вычерчивается черной тушью без указания границ, полигонов и вспомогательной сетки координат.

Учетные карты составляются в масштабах:

- 1) для территорий населенных пунктов, не составлявших ранее повятов:
 - а) для сельскохозяйственных территорий — в М 1:5000;
 - б) для заселенных территорий:
 - с редкой застройкой — в М 1:2000;
 - с плотной застройкой — в М 1:1000;
- 2) для территорий городов, составлявших ранее повяты или исключенных из воеводств:
 - а) для сельскохозяйственных территорий — в М 1:2000;
 - б) для заселенных территорий — в М 1:1000;
 - 3) для водных и лесных территорий — в М 1:5000.

На основе учетной карты земель данного округа и ряда исходных материалов составляется описательно-табличная часть учетной документации.

К ее исходным материалам относятся:

- 1) протокол установления статуса владения;
- 2) классификационно-измерительный реестр;
- 3) перечень земельных изменений при совершенствовании существующей описательной части.

При их составлении обычно оперируют рядом основных юридических понятий. Так, собственником земли считается физическое или юридическое лицо, подтвердившее свое неоспоримое право на собственность предусмотренными документами; лица, которые не имеют документов, удостоверяющих их собственность, являются владельцами. К ним относятся самовольный владелец¹ и зависимый владелец².

В соответствии с положениями постановления от 20 февраля 1969 г. "По проведению учета земель" собственником (физическое лицо) считается:

- 1) лицо, представившее копию с земельной книги, нотариальный акт продажи, дарения и т.п.; акт или документ представления; протомочное решение суда или окончательное решение государственно-административного органа;
- 2) по отношению к наследству, в случае, если дело о наследстве не начато, или начато, но не закончено, — все наследники;
- 3) в случае совместной собственности лица, которые представляют соответствующие документы, подтверждающие совместную собственность, с прибавлением определения "и другие совладельцы" без необходимости представления величины долей. Если совместным собственником является Государственная казна, то в каждом случае указывают "и Гос. казна";
- 4) в случае пожизненного владения, когда предметом пожизненного владения является участок, площадь и границы которого обозначены в нотариальном договоре и постоянно закреплены на местности, — лицо, получившее дар.

Кроме того, в соответствии с постановлениями в ряде случаев урегулированы права тех, кто сам олько стал владельцем.

¹ В соответствии со статьей 336 Гражданского кодекса самовольный владелец — это фактический владелец

² Зависимый владелец — арендатор или имеющий другие определенные права, с которыми связано владение недвижимостью, являющейся чужой собственностью.

При учете земель владельцем земли не называется лицо, арендующее землю. В случае, если передача земли в подчиненное владение произведена на основе нотариального акта, то в примечании следует сделать отметку карандашом.

В соответствии со ст. 46 § 1 гражданского кодекса недвижимостью считается часть земной поверхности, составляющая отдельный предмет собственности (земля), а также строения, связанные с землей, или часть строений, если по соответствующим законам они представляют отдельный от земли предмет собственности. Понятие недвижимости определяется следующими критериями:

а) физическими — территория, границы, положение относительно других недвижимостей;

б) правовыми — предмет собственности того же самого субъекта или субъектов.

Единое физическое пространство земли, принадлежащее одному владельцу или владельцам, представляет собой единую недвижимость. Не являются единой недвижимостью земли, находящиеся в собственности разных субъектов, даже если эти земли граничат между собой и сосредоточены в руках одного хозяйственного субъекта. Принадлежащие одному лицу сельскохозяйственные недвижимости (земля, постройки, оборудование, инвентарь, скот и т.п.) образуют хозяйство в том случае, если они составляют единую хозяйственную целостность, которая наделена правами и обязанностями, связанными с ведением сельского хозяйства.

При подготовке исходных материалов учета земель наиболее важным мероприятием является определение статуса владения. Прежде всего устанавливается название или фамилия собственника или другого лица, во владении которого находится земля, а также указывается местожительство (нахождение) этого лица. На основании полученных данных готовится протокол установления статуса владения, который наряду с картой-основой и материалами почвенной классификации земель используется при составлении классификационно-измерительного реестра, а затем при разработке описательно-табличной документации учета земель.

В классификационно-измерительном реестре каждое хозяйство получает свой порядковый номер регистрации, который неизменно повторяется в перечне участков, алфавитном перечне собственников и владельцев как связующее звено.

Основными документами учета земель являются:

- 1) реестр земель;
- 2) реестр участков (хозяйств);
- 3) реестр собственников и лиц, владеющих землями.

Обобщающими документами служат:

- 1) сводка земель;
- 2) ведомость земель.

Учетная документация земель для городских территорий имеет некоторые отличия:

- 1) учетные карты составляются в другом масштабе;
- 2) учетные округа выделяются на иных подходах;
- 3) другая процедура установления статуса владения;
- 4) несколько иной образец формуляра реестра земель городских территорий.

Учет земель возложен на территориальные органы геодезии: а) в гминах — на гминных геодезистов или на районные отделы воеводских геодезических бюро; б) в городах — на городских (районных) геодезистов или на организацию по проведению учета, назначаемую главным геодезистом воеводства.

В круг обязанностей геодезистов входят:

- 1) поддержание содержания учета земель в соответствии с фактическим и правовым состоянием земель;
- 2) обновление документации по учету земель на основании имеющихся данных или в результате проведения съемок;

3) внесение изменений и исправлений в учет земель на основании документов:

- а) нотариальных актов;
- б) законных решений суда;
- в) записей в земельных книгах;
- г) протоколов установления статуса владения;
- д) решений администрации государственных органов;
- е) геодезических документов, содержащих карты.

Кроме того, при учете земель органам геодезии следует проводить ежегодный контроль примерно на 20% территории гмины, составлять годовые отчеты по состоянию на 31.12 прошедшего календарного года, делать выписки и копии документов учета земель и т.п.

Действующая ныне в Польше единая система учета земель позволяет получать материал, в значительной степени достоверно отражающий действительное состояние земельного фонда страны, обобщать и анализировать данные о распределении и использовании земель. Однако на практике геодезисты часто сталкиваются с большими трудностями при учете, что в значительной мере связано с многообразием используемых данных в различных районах Польши. Так, на некоторых территориях, где до войны была распространена прусская кадастровая система, продолжают пользоваться кадастровыми картами, созданными до 1861 г., что приводит к несо-

ответственно площадей отдельных участков на картах и в таблично-описательной части учета земель. Иногда по материалам учета трудно установить истинную принадлежность участков к тем или иным категориям земель, в частности это относится к X группе (государственные каналы, траншеи, рвы и воды), XI (общественные дороги) и XII (прочие территории под коммуникациями). При определении государственных взносов земли этих категорий включаются в площади прилегающих к ним сельскохозяйственных угодий. Очень часто в ведомостях учета земли госземфонда указываются без вычитания земель, отданных в аренду. Все это затрудняет сведение земельного баланса страны, использование его данных в различных областях хозяйства [37].

Для улучшения учета земель необходимо добиваться соответствия показателей учетной документации действительному положению, стремиться к тому, чтобы записи в таблично-описательной части удовлетворяли требованиям пользователей. Важной задачей остается также создание основной учетной карты для территории всей страны и на ее базе проведение обновления всей документации учета земель, по возможности с применением ЭВМ.

Процесс этот в Польше уже начался. На геодезическо-картографическом предприятии в Люблине предпринята попытка внедрить автоматизированную систему цифровой обработки данных учета земель "EWA 20" [25]. Она рассчитана на использование мини-ЭВМ "GEO 20" и кодирующего устройства "CODIMAT". В основу системы заложен банк данных с пакетом программ, который позволяет решать задачи обработки цифровых данных, полученных с основных землеустроительных планов и карт.

В целях упорядочения учета земель внедряется также информационная подсистема учета земель "EWGRUN", ставшая составной частью информационной системы "BAZROL" для обработки сельскохозяйственных данных [9]. Еще одна микрокомпьютерная система учета земель [29] разработана в Институте планирования и устройства сельских территорий сельскохозяйственной академии во Вроцлаве. Эта система построена на основе релятивной модели базы данных, она облегчает разработку и ведение описательной части документации учета земель в соответствии с требованиями декрета "Об учете земель и построек" от 1955 г.

Подсистема "MSEG" — одна из трех составляющих общую систему учета земель, опирающуюся на микрокомпьютерную технику. Две другие подсистемы — "Карта нумерационная" и "Расширяющееся программирование". "MSEG" облегчает разработку и учет земель

на территории учетных единиц (гмин), охваченных действием данной системы.

Несмотря на очевидные достижения в развитии информационных систем в Польше, действие их ограничено отдельными территориями, нет пока и системы учета земель, охватывающей страну в целом.

Используемые в системе учета земель показатели бонитировки почв содержат информацию об общем качестве почвы, но не дают представления, как эту почву использовать, чтобы получить высокие урожаи. Этой задаче лучше отвечает классификация почв по сельскохозяйственной пригодности. Всего для территории Польши выделено 13 сочетаний пахотных почв и 3 сочетания почв для пастбищ и сенокосов.

С учетом деления земель на классы бонитета и комплексы сельскохозяйственной пригодности разработан синтетический показатель качественной их оценки. На основе многолетних исследований установлена сила воздействия элементов природной среды (почва, климат, влагообеспеченность, рельеф) на урожайность 4 зерновых культур. Степень воздействия каждого элемента выражена в баллах. Почвы оцениваются в среднем в 97 баллов, климат — в 15, рельеф — в 5, условия увлажнения — в 5, что в целом дает 122 балла. Для условий Польши самый высокий показатель качественной оценки земель составил 111 баллов [19].

Разработанная таким образом оценка земель является усредненной для значительных территорий. Поэтому для экономических сравнений и определения земельного налога Институтом агрохимии и удобрений в Пулавах были предложены переводные коэффициенты бонитировки почв и пересчета гектаров.

Анализируя эти данные, можно произвольную сравнительную оценку валовой, товарной продукции отдельных хозяйств, рассчитывать величину налогов и т.п. [19,20].

5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР РУМЫНИИ

Земельный кадастр в Румынии был введен более 120 лет назад в Трансильвании и Буковине. В 1933 г. разработан закон "Об организации земельного кадастра", однако работа была проведена лишь на 400 тыс.га [36].

В послевоенное десятилетие земли учитывались на основе сельскохозяйственных реестров, содержащих только количественные данные.

В 1955 г. декретом № 281 в стране был учрежден распорядок земельной отчетности, представляющий собой простую форму кадастра [26]. В конце 60-х годов возникла необходимость совершенствования системы учета и оценки земель, комплексного изучения земельного фонда. В связи с этим в ноябре 1974 г. был принят "Закон о земельном фонде", согласно которому для получения всех необходимых технических, экономических, юридических сведений о землях и их владельцах, обеспечения учета и контроля за землепользованием министерство сельского хозяйства и пищевой промышленности должно составить земельный кадастр для всей территории Румынии [2].

Объектом изучения и инвентаризации при составлении кадастра является весь земельный фонд. Статьей "Закона о территориальном планировании" установлено, что в кадастровые документы заносятся земли и постройки, являющиеся собственностью государства, кооперативов, других общественных организаций, личной или частной собственностью.

Сбор необходимых данных о владельцах и реальных правах их на недвижимость осуществляется компетентными государственными органами в соответствии с процедурой, установленной "Законом о земельном фонде".

Из материалов, собранных в результате работ на землях какого-либо населенного пункта и касающихся владельцев земель, назначения, категории пользования и качественной характеристики земель, используют лишь данные, занесенные в кадастр.

Министерствам и другим центральным органам дано разрешение вести специальный учет земель в зависимости от специфики использования земель в определенной отрасли экономики. В качестве от правных должны служить лишь данные, внесенные в кадастр.

Данные земельного кадастра обязательны для всех владельцев земельных участков, а также их пользователей.

Земельный кадастр в Румынии решает следующие задачи:
определяет владения и правовое состояние земель;
определяет величину, положение и конфигурацию земель;
определяет категории использования;
определяет категории земель по необходимости проведения мелиоративных работ, по возможности проявления процессов деградации почв, по возможности механизации сельскохозяйственных работ, по сопротивляемости при обработке и т.п.;

осуществляет бонитировку почв по степени плодородия, а угодий (виноградники, сады, луга, пастбища) по их продуктивной способности;

способствует рационализации процесса изъятия земель из сельскохозяйственного цикла;

способствует повышению эффективности различных мероприятий по присоединению и расчленению земель для создания лучших условий хозяйствования [2].

Земельный кадастр Румынии базируется на точных планах топографической съемки, привязанных к геодезической сети страны. Топографическая съемка позволяет точно определять положение, форму, размер, рельеф каждого земельного участка. Качественные показатели кадастра опираются на данные о почвах, на основе которых устанавливаются бонитировочные классы экономической оценки участков. Кроме того, устанавливается юридическое положение каждого участка, составляется документация для каждого владельца земельного участка. На основе упомянутых исходных материалов составляются кадастровые планы и реестры общественных земель, включая приусадебные участки. В кадастровые планы и реестры вносятся также происходящие изменения.

План кадастра — это картографический документ, технической основой которого являются топографические и почвенные планы.

Обычно базовый топографический план получают с помощью фотограмметрии, а его элементы уточняют и согласовывают, исходя из целей земельного кадастра. Почвенные элементы систематизируют с учетом качественной инвентаризации и кадастровой бонитировки сельскохозяйственных земель. Особое значение для содержания планов кадастра имеет масштаб базового топографического плана, который будет масштабом плана кадастра. Масштаб зависит от природной зоны, экономической значимости земли и т.п. Для степной и горной зон масштаб составляет 1:10000, для зоны предгорий и холмов — 1:5000. Для зон пригородов и зон с интенсивным сельским хозяйством на основе ирригации — 1:5000 [26].

С 1973 г. земельный кадастр предусматривает включение основных показателей централизованного учета сельскохозяйственных предприятий в земельную книгу. Ответственность за это возложена на местные органы государственной администрации. В книге содержатся данные по каждому хозяйству: его членам, количеству земли, обрабатываемым площадям, фруктовым деревьям, поголовью скота, жилым зданиям, хозяйственным постройкам, транспортным средствам.

Данные земельной книги используются для учета сельскохозяйственного потенциала сел, разработки системы налогообложения, планирования более рациональной структуры землепользования и т.п. Этим же целям служат и показатели бонитировки почв и эконо-

мической оценки земель по почвенно-климатическим картам различного масштаба. Так, в целом для страны составлена карта в масштабе 1:500000, на которой выделено 1200 экологически однородных единиц. В основу их выделения положены особенности рельефа, климата, гидрологии, типов почв и т.п. На территории каждой из экологических единиц проведена бонитировка почв. Почвенные свойства оценивали по таким показателям, как глубина почвенного профиля, количество доступной влаги, содержание гумуса, величина рН, содержание общего фосфора. Суммарная оценка этих почвенных свойств может достигать 50 баллов, соответственно 7; 12; 15; 10 и 6.

Влияние рельефа, гидрологии и климата как положительное, так и отрицательное на развитие растений оценивалось соответственно в ± 15 ; ± 15 и ± 20 баллов. При оптимальном сочетании основных факторов природной среды получают сумму около 100 баллов. Путем деления 100 баллов на 10 устанавливается 10 бонитировочных классов. К 1-му классу относятся территории с наивысшей степенью плодородия, а к 10-му — с наименьшей. После проведения бонитировки экологически однородных территорий по 100-балльной шкале определяют средний бонитировочный балл для производственных единиц или административных территорий. В перспективе с целью более рационального размещения сельскохозяйственных угодий и культур в хозяйствах предлагается рассчитывать средневзвешенный бонитировочный балл.

В результате проведенных расчетов пахотные земли Румынии были поделены на 10 бонитировочных классов по 5 сельскохозяйственным культурам [5,30].

На уровне уездов районирование и бонитировка сельскохозяйственных земель проводились с использованием карт М 1:50000. Экологически однородные земли выделяли на основе 54 показателей, характеризующих почвы, рельеф, гидрологию и климат. Число экологически однородных участков в каждом уезде (всего их 39) колебалось от 800 до 2200. Эти земли были бонитированы для 12 культур: пшеницы, кукурузы, подсолнечника, картофеля, сахарной свеклы, ячменя, люцерны, клевера, сои, масличного льна, конопли и гороха. Карта экологически однородных земель была перенесена на кадастровые планы, и на этой основе была установлена средневзвешенная бонитировочная оценка каждого учетного земельного участка. Такие же расчеты были проделаны для каждого агропроизводственного кооператива и государственного хозяйства [5].

6. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР БОЛГАРИИ

Основой земельнокадастровых работ в Болгарии послужил "Закон о едином кадастре", принятый 27 апреля 1979 г. и вступивший в силу с 1 января 1980 г. Сборник правил по применению этого закона был издан в 1983 г. [15,17].

Единый кадастр Болгарии состоит из трех частей: центрального кадастра, территориальных и ведомственных кадастров.

Центральный кадастр содержит обобщенные сведения об объектах территории страны в целом. Территориальный кадастр включает данные об объектах административно-территориальных единиц. В ведомственных кадастрах содержится информация об определенных объектах территории страны, находящихся в сфере деятельности соответствующих министерств и ведомств.

Организация центрального кадастра возложена на Комитет по архитектуре и благоустройству, территориальные кадастры находятся в ведении окружных народных советов. Организацией и ведением ведомственных кадастров занимаются национальный аграрно-промышленный союз, министерство леса и лесной промышленности, комитет по изучению природной среды. По решению совета министров ведомственные кадастры могут разрабатываться и другими организациями. Службы окружных народных советов, занимающиеся разработкой территориальных кадастров, находятся в непосредственном подчинении комитету архитектуры и благоустройства. Деятельность служб министерств и ведомств, ответственных за ведомственные кадастры, осуществляется под методическим руководством этого комитета.

Материалы центрального кадастра утверждаются советом министров, а территориальных и ведомственных — председателем комитета по архитектуре и благоустройству.

В рамках комитета по архитектуре и благоустройству действует совет по единому кадастру, являющийся совещательным органом. В его обязанности входит решение основных проблем и вопросов, возникающих в процессе разработки и ведения единого кадастра, а также координация деятельности служб, занимающихся организацией центрального, территориального и ведомственных кадастров.

Решения совета, утвержденные председателем комитета по архитектуре и благоустройству, являются обязательными для государственных органов, сельскохозяйственных и общественных организаций, а также граждан, к которым эти решения относятся.

Единый кадастр содержит сведения о территории страны с ее природными ресурсами, подземными, наземными недвижимыми материальными ценностями. В кадастре регистрируются сведения:

- 1) о территориях:
 - а) предназначенных для сельскохозяйственного использования;
 - б) предназначенных для лесохозяйственного использования;
 - в) занятых населенными пунктами;
 - г) занятых водными потоками и водоемами;
 - д) предназначенных для добычи полезных ископаемых;
 - е) предназначенных для транспортных нужд;
 - ж) занятых естественными и искусственными рекреационными объектами, такими как парки, курорты и другие места отдыха;
 - з) занятые скалами и песками;
 - и) занятые промышленными и горнорудными отходами;
- 2) о территориальных морских водах и болгарском континентальном рельефе;
- 3) о зданиях в населенных пунктах и за их пределами;
- 4) о природных богатствах земных недр;
- 5) о подземных и наземных коммуникациях и сооружениях;
- 6) о воздушном пространстве над территорией страны.

В свою очередь каждая из этих категорий территории включает соответствующие объекты, перечень которых содержится в сборнике правил по применению "Закона о едином кадастре". Так, к территориям, предназначенным для сельскохозяйственного использования, относятся: пашни, луга, выгоны, пастбища, сады, огороды, ягодники, хмельники, виноградники, рисовые поля, питомники, апельсины, хоздворы, производственные сельскохозяйственные предприятия (машинно-тракторные станции, предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, силосные ямы, ветлечебницы, склады, обслуживающие сельскохозяйственное производство, и т.п.), животноводческие комплексы и фермы, полевые дороги и др.

К территориям, предназначенным для лесохозяйственного использования, относятся залесенные лесные территории (с хвойными и широколиственными древесными породами, защитные и рекреационные леса, зеленые зоны, размытые лесные земли, подзащитные лесополосы и др.), незалесенные лесные территории (территории, подлежащие облесению, лесные территории, не имеющие лесопромышленного значения, нелесопригодные территории, пражски и др.), производственные базы и склады, обслуживающие лесное хозяйство.

Территории, занятые населенными пунктами, охватывают земли, которые расположены в пределах границ застройки населенных

пунктов, определенных общими градостроительными планами и уточненных планами застройки и регуляционными планами, а при отсутствии этих планов — кольцевыми полигонами. Сюда же относятся дачные и промышленные зоны; территории, находящиеся за пределами границ застройки населенных пунктов, но имеющие характер населенного пункта, дачной или промышленной зоны; склады госзапасов, базы, лесосклады, склады легковоспламеняющихся и отравляющих веществ и т.п., населенные пункты специального назначения.

Территории, занятые водными потоками, водоемами и соответствующими сооружениями, включают: реки (внутренние и приграничные), естественные водные бассейны, водохранилища, пруды, пруды для разведения рыбы, солесварни, декоративные озера и т.п., а также зоны эксплуатации водохозяйственных и гидромелиоративных сооружений.

К территориям, предназначенным для добычи полезных ископаемых, относятся: открытые рудники, карьеры, шахты, насыпи, а также территории, на которых построены связанные с ними сооружения.

Территории, предназначенные для нужд транспорта, охватывают: республиканскую дорожную сеть всех категорий, железнодорожные линии, станции, депо, автогаражи, подъездные пути, а также земли, на которых размещаются здания, укрепления и другие сооружения, связанные с транспортными объектами, аэродромы и т.п.

Территории, охваченные мероприятиями по охране и восстановлению естественных и искусственных ресурсов, включают: резерваты, природные парки и лесопарки, естественные достопримечательности, исторические места, местности с характерным пейзажем, пляжи, кемпинги, лагеря, турбазы, санатории, профилактории, дома отдыха, климатические детские курорты, соответствующие учебные заведения, территории для занятия спортом и туризмом и т.п.

К территориям, занятым скальными породами и песками, относятся обрывы, ямы, болота, курганы, балки, овраги и т.п.

Территории, занятые промышленными и горнорудными отходами, включают хвостохранилища, шлакоотвалы, отстойники, места захоронения промышленного брака и т.п.

Территориальные воды и болгарский шельф охватывают Черноморское побережье, шельф и часть пограничных рек в соответствии с нормативными актами и международными договорами.

В едином кадастре содержатся сведения о воздушном пространстве страны как предмете использования и охраны также на основе нормативных актов, международных договоров и площадей.

В сборнике правил указывается, что информация о территории страны, ее характеристика, данные оценки и наблюдения за ее объектами осуществляются по основным кадастровым единицам согласно Единой классификации кадастровых единиц территории Болгарии. Основной кадастровой единицей является часть территории с границами, определенными в зависимости от ее назначения и использования, которая обозначается в верхней части плана и карты соответствующим индивидуальным номером [17].

Основными кадастровыми единицами являются:

- 1) для незаселенных территорий: сельскохозяйственные parcelлы, лесные участки, водохозяйственные объекты, дороги, железнодорожные линии и т.п.;
- 2) для населенных пунктов: имущество (собственность), отрезки улиц, улицы, перекрестки, площади, парки, сооружения, зеленые массивы, водоемы, реки и другие территориально-обособленные единицы.

Основные кадастровые единицы в зависимости от необходимости обработки кадастровой информации имеют следующие уровни:

- 1) для незаселенных территорий
 - а) более низкий ранг — части сельскохозяйственных parcelл, лесной квартал, часть водохозяйственного объекта, водный поток, дороги, железнодорожные линии и т.п.;
 - б) более высокий уровень — сельскохозяйственные участки, участки землепользования, земледельческое хозяйство, лесохозяйственный технический участок, лесхоз, лесохозяйственный комбинат и т.п.;

2) для населенных пунктов

- а) более низкий уровень — часть основной кадастровой единицы, ограниченную в зависимости от ее назначения и использования (постройки, виноградники, огороды, сады и др.);
- б) более высокий уровень — улицы, кварталы, топографический или городской район, административный район, населенный пункт.

По основным кадастровым единицам осуществляется сбор всесторонней информации, включая:

- 1) физические характеристики — рельеф, местоположение, уклоны поверхности, высота над уровнем моря и т.п.;
- 2) количественные характеристики — границы, размеры (длина, площадь, объем), демографические данные и т.п.;

3) качественные характеристики и данные экономической оценки и бонитировки в соответствии со специфическими особенностями отдельных объектов;

4) гражданский и административный юридический статус — вид собственности, принадлежность к той или иной административно-территориальной единице (округ, община, район, управление), границы участка землепользования, особенности режима использования и другие обобщенные характеристики;

5) хозяйственно-производственный статус.

В рамках единого кадастра Болгарии в соответствии с положениями Закона о едином кадастре в стране проводятся работы по составлению кадастра сельскохозяйственных земель. Методическое руководство, контроль и координацию осуществляет Главная инспекция "Землеустройство и охрана земель" министерства земледелия и пищевой промышленности.

Деятельность кадастровых служб регламентируется инструкцией по проведению работ по кадастру и экономической оценке сельскохозяйственного фонда, разработанной комитетом по хозяйственной координации при совете министров Болгарии. Основными положениями инструкции определяются:

- вид и объем по составлению кадастра;
- порядок и методика технического исполнения;
- формы и содержание кадастровой документации;
- порядок и методика оценки результатов работ и утверждения кадастра;
- порядок и методика ведения кадастра и его практического использования.

Согласно приказу № 288 комитета сельскохозяйственной координации при министерстве сельского хозяйства от 24.УП.1969 г. кадастр земель сельскохозяйственного фонда Болгарии представляет собой систему данных о принадлежности земель к тому или иному виду собственности, их размерах, видах возделываемых культур, способах их использования, а также их составе.

В процессе составления кадастра сельскохозяйственных земель выполняются следующие виды работ:

- 1) исследовательские (подготовительные) работы;
- 2) работы по измерению земель, занятых различными видами культур и относящихся к разным формам собственности;
- 3) оценка почв и климата, в т.ч. оценка экологических условий и бонитировка почв;
- 4) качественная характеристика земель;
- 5) экономическая характеристика земель;

6) составление и оформление кадастровой документации, а также чертежных кадастровых работ;

7) проверка и прием кадастра;

8) утверждение и ведение кадастра.

Кадастровые данные собираются по всем парцеллам на основе юридических документов о правах на земельную собственность, топографо-геодезических измерений, подробного изучения почв, климата и сельскохозяйственного использования земель. Сведения систематизируются по населенным пунктам и обобщаются по общинам, округам и для всей страны [16].

В качестве плановой основы при составлении кадастра используется крупномасштабная топографическая карта в М 1:5000 и М 1:10000.

Для определения степени отражения плановой основой положения, которое существует на местности во время составления кадастра, одновременно проводится проверка основы в камеральных (лабораторных) и полевых условиях с нанесением необходимых исправлений согласно действующей инструкции по ведению крупномасштабной топографической карты в М 1:5000 и М 1:10000.

При проверке особое внимание обращают на полноту и точность изображения существующих между общинами границ, границ между участками землепользований сел, границ собственности и землепользований (без границ отдельных владений частных лиц, не отображенных в плановой основе), границ регуляционных планов и расположенных в окрестностях полигонов населенных пунктов, не охваченных регуляционными планами, и границ видов культур, а также на правильное определение и обозначение их условными знаками [18].

На плановую основу наносятся все элементы, отмеченные на местности, а также вновь возникшие элементы согласно инструкции по ведению крупномасштабной топографической карты, а также те элементы местности, которые по инструкции не являются предметом ее содержания, но необходимы при составлении кадастра, а именно полосы, прилегающие к дорогам, железнодорожным линиям, каналам, водоемам, границы оросительных сооружений, полосы вокруг берегов гидрографической сети и т.п.

Если объем имеющихся данных недостаточен или данные не обеспечивают необходимой точности, землеустроительные службы выполняют дополнительные измерения, чтобы наносимые на плановую основу данные характеризовались точностью, предусмотренной инструкцией.

При нанесении новых элементов на плановую основу используются условные знаки, принятые для самой плановой основы.

После корректировки плановой основы пересматривается и старая нумерация парцелл.

При объединении 2 парцелл сохраняется меньший номер и вычеркивается больший номер.

При разделении одной парцеллы одна из вновь образованных парцелл сохраняет старый номер с исправленной площадью и другими показателями, а остальные получают тот же самый номер с индексами "а", "б" и т.д., с указанием соответствующей площади и др. показателями.

Данные, характеризующие общие климатические условия района, представляет ближайшая метеостанция. К числу наиболее важных климатических показателей относятся термические условия, продолжительность холодного времени года, условия увлажнения, степень засушливости, частота неблагоприятных ветров и т.п. Влияние климатического фактора при оценке экологических условий для различных культур в районе данной общины характеризуется с помощью коэффициента, который приводится в специальной карте бонитировочной оценки климата по культурам, разработанной Институтом гидрологии и метеорологии. Данные, на основе которых составлены карты, относятся к открытым и равнинным участкам местности и отражают не все микроклиматические особенности, зависящие от местоположения отдельных районов на этих картах.

В соответствии с Инструкцией о разработке кадастра и экономической оценке земель сельскохозяйственного фонда измеряются площади земельных участков, отводимых под отдельные виды культур, и составляется список участков землепользования. Все участки землепользования общины получают номер. Общины в рамках округа также получают номер.

Начальными номерами участков в данных списках являются номера листов карт, изменяющиеся в порядке возрастания в единой системе разграфки топографических карт. В списке принята и единая нумерация для всех участков землепользования, начинающаяся с цифры 1.

Площадь всех участков в списке суммируют и в результате получают площадь всего землепользования.

На основе списка комплексов всего участка землепользования составляют списки комплексов по видам культур и категориям хозяйств.

Информация о сельскохозяйственных землях, составляющая основу кадастра, носит, как правило, динамический характер. Со вре-

менем изменяется общая площадь и структура сельскохозяйственных угодий, структура посевных площадей, качество сельскохозяйственных земель, экономические, технологические и другие показатели.

В связи с этим для постоянного обеспечения плановых и руководящих сельскохозяйственных органов достоверными данными о сельскохозяйственных землях кадастровую информацию периодически обновляют [14,16].

В зависимости от характера, объема и частоты сбора кадастровых данных используют 3 способа ведения кадастра:

а) текущее (ежегодное) ведение, которое применяется для наиболее быстро меняющихся кадастровых показателей — площадей, отводимых под отдельные сельскохозяйственные культуры, их удельного веса в структуре посевов, если они изменяют более 1 кв.см на 30% площади контура; качественной характеристики и оценки отдельных земельных участков (кадастровых номеров);

б) периодическое ведение, которое применяется для элементов, изменяющихся постепенно, в т.ч. качественной характеристики и оценки земель;

в) обновление кадастра, которое представляет собой частичную или полную замену кадастровой документации и применяется в случаях, когда изменяется методика составления кадастра и оценки земель или отдельных ее компонентов, изменяется плановая основа или почвенная карта в связи со значительными изменениями территории, почва, их масштаба и содержания.

Все изменения количественных и качественных характеристик земель по населенным пунктам заносятся в дополнительные вспомогательные формы и передаются в ЕИЦ при министерстве земледелия и пищевой промышленности для отражения в соответствующих документах.

К кадастровой документации относятся:

а) данные, собранные в процессе подготовительных работ;

б) результаты измерений и характеристики земель, оценки экологических условий и экономической оценки земель;

в) поземельная книга и кадастровая карта.

Общей частью кадастровой документации считается:

а) плановая основа и материалы, ее дополняющие;

б) почвенная карта и материалы, ее дополняющие;

в) планы землеустройства и соответствующая документация.

При ведении кадастра за основную административно-территориальную единицу землепользования отдельных населенных пунктов и соответствующих общин, кадастровые границы которых определя-

ются землеустроительными органами совместно с местными народными советами. Одновременно для технических нужд кадастра сельскохозяйственных земель принимаются и определяются понятия "кадастровые границы", "кадастровое землепользование", "кадастровая община".

Ведение кадастра сельскохозяйственных земель возлагается на КИПП "Агропромпроект" при министерстве земледелия и пищевой промышленности. Методическое руководство и контроль осуществляет министерство.

Обновленные кадастровые планы принимаются комиссией, созданной при управлении земледелия и пищевой промышленности при ОНС, и назначаемой министром земледелия.

Окружным филиалом КИПП "Агропромпроект" вменяются в обязанности:

а) ежегодно до 15 июня представлять народным советам, органам учета земель, АПК, ПАК и другим сельскохозяйственным организациям справки о площадях, находящихся во владении отдельных землепользователей и под различными видами сельскохозяйственных культур по форме № 1;

б) ежегодно передавать соответствующим сельскохозяйственным организациям (АПК, ПАК и др.) данные об изменениях в результатах оценки кадастровых номеров (единиц) и периодически, раз в 5 лет, — обобщенные данные о количестве и качестве земель по населенным пунктам, общинам, АПК, ПАК и др.; все эти данные направляются в ЕИЦ при министерстве земледелия и пищевой промышленности по форме № 2 для машинной обработки;

в) если осуществляется полное обновление кадастра на основе инструкции о его ведении, то копии новой кадастровой документации передают объединенным народным советам, АПК, ПАК и др. сельскохозяйственным организациям.

Данные, собранные в процессе подготовительных работ, расчетные результаты измерения земель и их характеристики, данные оценки экологических условий и экономической оценки земель сводятся в таблицы и формы, предусмотренные инструкцией [16,17].

Наблюдение за изменениями и их регистрация в кадастровых документах ведется постоянно, но один раз в 5 лет проводится обобщение изменений.

После завершения работ по составлению кадастра председатель ОНС назначает комиссию, состоящую из представителей соответствующих ТКЗС (ДЗС), общинного народного совета, окружного совета и ДГС, под председательством представителя ОНС, который

проверяет материалы кадастра и дает заключение о качестве выполненных работ и их результатах.

Комиссия дает заключение по следующим пунктам:

а) правильности установленных границ между участками землепользования;

б) правильности определенных на местности видов культур и их площади;

в) правильности установленной поземельной собственности и размеров владения землей;

г) правильности использованных нормативных материалов при оценке экологических условий и экономической оценке земель.

Комиссия составляет письменное заключение и представляет его кадастровой службе для изучения и учета имеющихся замечаний.

Кадастровая служба изучает заключение комиссии и по всем пунктам замечаний составляет письменный ответ с указанием того, как предложения и замечания комиссии будут отражены в соответствующей кадастровой документации. Затем материалы кадастра рассматриваются на заседании совета управления (правления) соответствующего ТКЗС (или директорский совет ДЗС) с участием членов комиссии.

Доклад по результатам выполненных кадастровых работ делают на заседании специалисты, проводившие эти работы. Материалы кадастра вместе с решением руководства соответствующего хозяйства, заключением комиссии, текстом доклада кадастровой службы утверждаются в Исполнительном комитете народных советов. Председатель ОНС заверяет листы окружной кадастровой книги и оригинал кадастровой карты.

После утверждения кадастра ОНС все его данные переносятся в поземельную книгу, снимаются копии с кадастровой карты, копии с других кадастровых материалов.

Если руководство хозяйства посчитает, что кадастровые работы выполнены неправильно или неточно, то по распоряжению министерства сельского хозяйства и пищевой промышленности могут быть назначены опытные специалисты для решения спорных вопросов.

При возникновении спорных вопросов по исследованию и оценке экологических условий могут привлекаться почвоведы Института почвоведения им. Н. Пушкарёва при АСН, по вопросам экономической оценки — специалисты Института экономики и организации сельского хозяйства при АСН, а по вопросам правильного применения нормативных материалов и определения видов культур на мес-

тности — Главная инспекция землеустройства и охраны земель при министерстве земледелия и пищевой промышленности.

Для решения спорных вопросов, связанных с точностью измерения земельных участков, привлекается председатель ОНС.

Работа специалистов оплачивается из сметы соответствующих хозяйств.

7. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР ВЬЕТНАМА

В сельскохозяйственных предприятиях страны (кооперативы, совхозы) ведется земельно-шнуровая книга, картотека контуров и контурный план. В книге записываются все семьи, входящие в кооператив, площадь каждого участка, закрепленного за семьей, и его бонитет [12].

На каждый контур сельскохозяйственных угодий заведена карточка, которая включает следующую информацию: номер плана, на котором отражен данный участок, номер контура, вид угодья, фамилия и имя землепользователя, его должность и адрес, бонитет почвы, ирригационное состояние участка, площадь участка в квадратных метрах.

Контурные планы изготавливаются провинциальными управлениями землепользования и землеустройства. Масштаб этих планов, как правило, 1:2000 (не мельче 1:5000). На них нанесены контура сельскохозяйственных угодий, оросительные и осушительные каналы, дороги, контура населенных пунктов. В соответствии с принятыми в СРВ условными знаками виды и подвиды угодий обозначаются аббревиатурой, которая используется и в текстовой документации. На каждом контуре дан его номер, площадь в квадратных метрах и обозначен вид угодья. На плане даны смежества.

В сельском совете ведется шнуровая книга регистрации землепользований. В ней приведен список землепользователей, а также характеристика землепользования: вид использования земли, площадь в квадратных метрах, состав по угодьям, почвенный покров, бонитет, мелиоративное состояние.

Основным земельно-отчетным документом, действующим в настоящее время в СРВ, является земельно-учетный баланс, форма которого утверждена Генеральным управлением землепользования и землеустройства при совете министров СРВ 5 ноября 1981 г. Форма эта получила номер 8. Ее размеры 38х52 см (на всех принятых формах указывают их размеры). Документ составляется по состоянию на 31 декабря отчетного года. Форма включает 21 графу и 79 строк. В графах указывают землепользователей, а по строкам —

категории земель и виды угодий в гектарах. До принятия в 1988 г. нового закона о земле в республике выделяли 4 категории земель, которые присутствуют в форме 8:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли лесохозяйственного назначения;
- 3) земли специального назначения;
- 4) прочие земли.

Новый закон о земле предусматривает выделение пяти категорий земель. К указанным категориям добавлены земли населенных пунктов.

Виды угодий, представленные в земельном кадастре республики, призваны отражать реальное состояние и использование земель. Например, пашня подразделяется на подвиды:

- а) пашня с тремя урожаями в год;
- б) пашня с двумя урожаями в год;
- в) пашня с одним урожаем в год.

Каждый подвид пашни характеризуется возделываемой культурой и количеством получаемых урожаев, например, пашня с тремя урожаями — 3 урожаями риса; 2 урожаями риса + 1 урожай пропашных; 1 урожаем риса + 2 урожая пропашных или, например, пашня с одним урожаем риса в год — с уборкой урожая в мае; с уборкой урожая в сентябре; богатым рисом.

Число выделяемых групп землепользователей невелико:

- 1) государственные организации с выделением совхозов, лесхозов, а также предприятий, учреждений и других организаций;
- 2) кооперативы;
- 3) кооперированные крестьянские хозяйства;
- 4) некооперированные крестьянские хозяйства;
- 5) земли, не переданные в пользование.

Кроме того, указывается площадь земель, занимаемых землепользователями сельских советов, а также земель, используемых на территории других сельских советов.

Форма предусматривает обязательную фиксацию даты ее отчисления и получения. Отчеты в сельские советы представляют 31 января следующего за отчетным года, в уезд — 28 февраля, провинцию — 31 марта.

Для учета наличия и характера использования земель провинциальными управлениями землепользования и землеустройства выполнены значительные работы по контурной съемке пашни и природных кормовых угодий, а также многолетних насаждений и приусадебных земель. В результате составлены контурные планы на территории кооперативов — М 1:1000, М 1:20000, на территории

сельских советов — 1:2000 — 1:10000, уездные схемы использования земель — 1:25000 — 1:100000, а на уезды — почвенные карты.

В большинстве провинций проведена бонитировка почв, используемых под посевы риса и пропашных культур. При бонитировке учитывают: генетический тип почв, водный режим, механический состав, мощность пахотного горизонта, освещенность, рельеф. В качестве приержки используется многолетняя урожайность.

В настоящее время в республике ведется работа по регистрации землепользований, значительная часть крупных землепользователей имеет акты на право пользования землей, начали выдавать документы на право пользования приусадебными землями.

В разные годы в провинциях были составлены карты административного деления, использования земель, почвенные карты, карты бонитировки пашни, а также схемы перспективного использования земель.

Следует подчеркнуть слабую материально-техническую базу провинциальных управлений землепользования и землеустройства. Отсюда — относительно малый объем выполняемых ежегодно работ, их недостаточная точность и как следствие споры из-за площадей и границ на всех уровнях от кооператива до провинции, особенно в предгорных и горных районах, где погрешности в плановых материалах больше. Немало в стране и неучтенных земель.

Организационная структура управлений землеустройства в различных провинциях может различаться. Штат сотрудников составляют около 80 чел. Землеустроительные органы республики в том виде, в каком они существуют в настоящее время, сложились в начале 80-х годов [13].

Сложившаяся система земельного кадастра СРВ будет совершенствоваться двумя этапами: первый — по совершенствованию действующей системы земельного кадастра республики, второй — по перспективному развитию земельного кадастра республики.

Первый этап подразделяется на следующие подэтапы (часть из которых будет осуществляться параллельно):

- 1) необходимого и достаточного развития топографо-геодезических и аэрофотосъемочных работ независимо от ведомственной подчиненности с выходом на достоверные площади землепользований и закреплением границ в натуре;
- 2) классификации земельных угодий;
- 3) разработки и внедрения земельнокадастровой документации как текстовой, так и графической, полностью отвечающей современным требованиям народного хозяйства республики;

4) проведения земельнооценочных работ, разработки направлений применения данных оценки и внедрения их в производство.

Реализация указанных подэтапов неразрывно связана со значительным улучшением материально-технической базы землеустроительных органов, обеспечением квалифицированными кадрами и совершенствованием земельного законодательства.

Перспективным направлением развития земельного кадастра республики является разработка и создание информационно-справочной системы "Земельный кадастр СРВ".

8. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР КНР

В соответствии с "Законом о землепользовании", вступившим в силу 1 января 1987 г., все земли, независимо от их принадлежности (государственная или коллективная собственность), входят в состав единого государственного земельного фонда [4]. Как правило, в государственной собственности находятся земли городских территорий, в коллективной — сельских [11].

Управление землями фонда осуществляет Государственное земельное управление, образованное в августе 1986 г. и находящееся в подчинении Государственного совета КНР.

В ведении Государственного земельного управления находится широкий круг вопросов, включающий законодательную политику в области земельных отношений, совершенствование учета земель и земельноучетной документации, планирование охраны и рационального использования земельных ресурсов, разработки механизма управления земельными ресурсами и системы их оценки, контроль за соблюдением землепользователями соответствующих законов, норм и правил, упорядочение отводов земель для несельскохозяйственных целей, исчисление потерь при изъятии земель, разрешение земельных споров (совместно с соответствующими органами) и др. [21].

Государственное земельное управление включает 6 департаментов и 2 кабинета: департамент земельного кадастра, департамент планирования использования земель, департамент управления землями, используемыми в строительстве, департамент надзора и контроля, департамент науки, техники, образования и пропаганды, департамент по земельному законодательству и земельной политике, генеральный кабинет и кабинет по иностранным делам.

Департамент земельного кадастра проводит обследование, учет, регистрацию и оценку земельных ресурсов, вырабатывает инструкции, указания и др. руководящие документы по организации и ведению

земельного кадастра. Департамент включает четыре отдела: обследований земельных ресурсов, регистрации землепользований и учета земель, оценки земель, общий. К компетенции общего отдела относятся вопросы, связанные с правом собственности на землю, правом владения земельными участками, решение земельных споров и т.п.

В сферу деятельности департамента планирования использования земель входит разработка ежегодного и генерального планов использования земельных ресурсов в стране в целом, выработка основных законоположений и направлений развития и рационального использования и охраны земель, координация практических работ по различным аспектам использования земель.

Основными задачами департамента управления землями, используемыми в строительстве, являются: управление процессами изъятия земель и отвода их для городского и сельского строительства, изучение и утверждение проектов использования земель для крупномасштабного строительства, в том числе и для совместного с иностранными фирмами строительства и строительства в зонах свободного предпринимательства. Этот департамент еще находится в процессе становления, и ему предстоит завоевать ключевые позиции в проведении комплекса мероприятий, связанных как с разработкой руководящей документации (административные, технические, хозяйственные инструкции, стандарты нормативов), так и с практическим использованием земель в городском и сельском строительстве.

Функции департамента надзора и контроля включают инспектирование и контроль за использованием "Закона о землепользовании", разрешение земельных споров и т.п.

Департамент науки, техники, образования и пропаганды занимается организацией научно-технических исследований в области земельных ресурсов и управлением ими — научным обменом достижениями и сотрудничеством различных учреждений, внедрением передовых технологий, подготовкой научных кадров всех уровней. В его непосредственном ведении находится также пропаганда "Закона КНР о землеустройстве" и др. законодательных актов.

Департамент по земельному законодательству и земельной политике находится в процессе становления, и в основном его деятельность сосредоточена на изучении земельного законодательства других стран, зарубежного опыта.

Генеральный кабинет организует работу секретариата, разработку служебной документации, материально-техническое и финансовое обеспечение деятельности Государственного земельного управления.

Кабинет по иностранным делам осуществляет организацию международных связей и сотрудничества.

При Государственном земельном управлении организован Институт изыскания и планирования использования земель, который занимается техническими вопросами, консультированием организаций и обменом информацией как в стране, так и за рубежом. Каждый департамент подразделяется на ряд отделов.

В соответствующей статье "Закона о землепользовании" предусматривается, что при народном правительстве административных единиц от уезда и выше учреждается управление земли, в ведении которого находятся все земли данной административной единицы.

Уездное управление земли назначает сотрудников в волостные (поселковые) земельные пункты, находящиеся в составе местных органов власти.

В 50-60-е годы оценку земель в Китае проводили главным образом физико-географы, опираясь на классификацию земель, в основе которой лежали учет элементов природной среды (климат, рельеф, растительность, почвы, гидрология) и степень благоприятности этих элементов для растениеводства, животноводства и лесного хозяйства.

В результате исследований давались рекомендации по улучшению неблагоприятных условий. Иногда работы по оценке земель проводились совместно с местными экономико-географами и агрономами. Примером наиболее интегрированного подхода к классификации земель по пригодности может служить проведенная Институтом гляциологии, криопедологии пустыни АН Китая совместно с Пекинским университетом в 60-х годах оценка земель одного из районов на Северо-Востоке Китая.

Наиболее полная оценка земель была предпринята при создании карты земель в масштабе 1:1000000 [21]. Работа эта закончена в 1985 г., ее цель — оценка количества и качества земель в Китае и обеспечение народного хозяйства необходимой информацией о земле. Созданная карта земельных ресурсов отражает результаты оценки естественных элементов (климат, рельеф, почвы, растительность, гидрология), социально-экономических условий и современного использования земель [32].

Помимо всего на основе $\Sigma t > 10^\circ$ и суммы годовых осадков территория страны была разделена на 11 природных районов: 1) тропический, 2) южный субтропический, 3) средний субтропический, 4) северный субтропический, 5) влажный умеренно-теплый, 6) полувлажный умеренно-теплый, 7) полусухой умеренно-теплый,

8) засушливый умеренно-теплый, 9) засушливый умеренный, 10) полусухой умеренный, 11) высокогорный, холодный. Природные потенциальные возможности внутри каждого района сходны.

На следующем этапе каждый район был подразделен на группы земель, исходя из принципа пригодности земель для земледелия (1 гр.), лесного хозяйства (2 гр.), животноводства (3 гр.), земледелия и лесного хозяйства (4 гр.), земледелия и животноводства (5 гр.), лесного хозяйства и животноводства (6 гр.), земледелия, лесного хозяйства и животноводства (7 гр.), прочего использования (8 гр.), не пригодные для использования земли составили 9 гр.

Земли каждой из групп объединились в 3 класса, различающиеся сельскохозяйственной пригодностью и потенциальной производительностью. Например, земли, пригодные для земледелия, подразделяются на 3 класса.

Земли 1 класса не имеют ограничений или имеют незначительные ограничения для земледелия. Обычно для земель этого класса характерен спокойный рельеф, высокое плодородие почв. Но земли этого класса предрасположены к деградации.

Земли 2 класса имеют ограничения по температурному или водному режиму, рельефу, солонцеватости или засоленности, заболачиванию или почвенной эрозии.

Земли 3 класса включают территории, жесткоограниченные такими факторами, как непригодность воды для полива, крутизна склонов, малая глубина плодородного слоя, сильная засоленность или солонцеватость, заболоченность или почвенная эрозия.

В свою очередь каждый класс земель подразделяется на несколько типов земель в зависимости от преобладания лимитирующих факторов и интенсивности их проявления. Деление на типы в данной классификации особенно важно для сельского хозяйства.

Наряду с оценкой земель по всей стране в отдельных районах КНР проводилось средне- и крупномасштабное картографирование. Так, интересны земельнооценочные карты в одном из округов провинции Гуандун в М 1:50000. На первом уровне земли округа были разделены на 2 группы — пригодных или не пригодных для земледелия, лесного хозяйства и животноводства. На 2-м уровне группы, пригодные для земледелия, лесного хозяйства и животноводства, были поделены на 2 подгруппы. На 3-м уровне каждая из подгрупп была подразделена на несколько классов, исходя из типа использования земель.

Например, подгруппа земледелия включала классы земель, пригодные для выращивания риса, сахарного тростника, цитрусовых

чая и Велковицы. Наконец, каждый класс делили на несколько земельнооценочных типов по преобладанию лимитирующих факторов.

Подобная классификация важна для сельского хозяйства, но не конкурирует с общекитайской классификацией по возможности практического использования.

9. ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. В странах Восточной Европы, Вьетнаме и КНР сложились разнообразные кадастровые системы. В Венгрии единый унифицированный учет недвижимости ведут с 1971 г. Числовые показатели закрепляются на магнитных носителях, что позволяет вести машинную обработку данных.

В Польше учет земель в широком масштабе по единой методике проводят с 1957 г. Учетную документацию обновляют с применением ЭВМ, на отдельных территориях внедряют свои собственные системы учета.

В Чехо-Словакии учет недвижимости является составной частью информационной системы геодезии и картографии, в тесной связи с ней находится система бонитировки, позволяющая получать данные о качестве земель и их производительной способности по природным признакам и свойствам.

В Болгарии кадастр разработан не только для сельскохозяйственных территорий, но и для территорий, предназначенных для лесохозяйственного использования, занятых населенными пунктами, естественными рекреационными объектами и т.п.

В Румынии земельный кадастр базируется на планах топографической съемки. Основные показатели учета включаются в земельную книгу, данные которой используют для определения сельскохозяйственного потенциала сел, разработки системы налогообложения и т.п.

Во Вьетнаме и Китае ведутся работы по оценке сельскохозяйственных и городских земель и началась разработка современных кадастровых систем. В КНР накоплен определенный опыт по продаже права пользования землей иностранным фирмам на срок до 50 лет.

2. Мировой опыт создания земельных кадастров позволяет утверждать, что в странах Восточной Европы, Вьетнаме и КНР наиболее перспективно постепенное превращение кадастровых систем в интегрированный банк данных о земельных ресурсах. По-видимому, именно на этом пути будут сосредоточены основные усилия специалистов по совершенствованию земельного кадастра в СССР.

3. Общими для СССР, стран Восточной Европы, КНР и Вьетнама являются также задачи модернизации громоздкой кадастровой документации и перевода карт в цифровую форму путем внедрения компьютерной технологии одновременно с быстрым развитием технического и программного обеспечения. Процесс этот может оказать существенное влияние на состав и структуру земельных кадастровых служб.

4. Однако ни в СССР, ни в странах Восточной Европы совершенствование кадастра невозможно без приведения его в соответствие с новыми экономическими условиями в сельском хозяйстве. Важными задачами кадастра становятся гарантии юридических и экономических прав собственников, а также развитие одной из основных функций кадастра — налоговой. В их решении может помочь опыт западноевропейских стран.

5. Дальнейшее совершенствование земельного кадастра в СССР, несомненно, повлечет за собой организационные изменения в структуре землеустроительных органов. При решении этой проблемы полезным может оказаться опыт КНР, Болгарии и ряда других стран. Что касается содержания кадастра, то и здесь возможны улучшения. Так, в едином кадастре Болгарии содержатся сведения не только о земельных ресурсах, но и о территориальных морских водах и континентальном шельфе, богатствах земных недр, подземных и наземных коммуникациях и сооружениях и т.п. Такого рода данные значительно повышают информативность кадастра, а следовательно, его роль и значение.

6. В связи с усилением роли кадастра как регулятора земельной политики возникает необходимость упрощения классификаций земель и одновременное усиление в них значения критериев, связанных с охраной окружающей среды. Значительный опыт в данной области накоплен во всех зарубежных странах.

7. Совершенствование и модернизация земельного кадастра — процесс длительный, сложный и дорогостоящий. Осуществляться он будет, по-видимому, поэтапно через развитие современной материально-технической базы, создание информационных систем, совершенствование программ инвентаризации земель.

11. ЛИТЕРАТУРА

1. Базилинская М.В. О принципах проведения и практическом использовании результатов земельнооценочных работ в Чехословакии // Сельскохозяйственная наука и производство. Сер. I. 1986. № 5. С. 9-18.

2. Земельное законодательство зарубежных стран. М.: Наука. 1982. 408 с.

3. Землеустроительная и картографическая деятельность в Венгрии. Будапешт. 1983. 32 с.

4. Китайская Народная Республика. М.: Издательство политической литературы. 1989. 277 с.

5. Лойко П.Ф., Лука А. Методы учета и оценки земель в зарубежных социалистических странах. М. ВНИИТЭИСХ. 1980. С.60-67.

6. Немети Л. Управление и информация в сельском хозяйстве Венгрии // Вестник сельскохозяйственной науки. 1987. № 6. С.126-130.

7. Немети Л., Аллаши А. Экономическая оценка земельных ресурсов сельского хозяйства ВНР // Экономика Советской Украины. 1986. № 10. С.63-68.

8. Стржемский М.М. Бонитировка пахотных почв. М.: Наука. 1980. 226 с.

9. Учет и оценка земельных ресурсов в европейских странах — членах СЭВ / П.Ф.Лойко, Т.А.Кулакова, Г.В.Левушкина и др. М.: ВНИИТЭИагропром. 1988. С.37-38.

10. Фабри В. Земельная собственность как экономическое и правовое понятие и Чехословацкое земельное право // Развитие аграрно-правовых наук. М.: 1980. С.161-173.

11. Хан Тункуй, Лу Хуншень. Земельная реформа в Китае // Международный агропромышленный журнал. 1990. № 5. С.67-69.

12. Земельнокадастровая документация // Землеустройство (на вьетнамском языке). 1986. № 2.

13. Землеустроительная служба республики // Землеустройство (на вьетнамском языке). 1985. № 1.

14. Единый кадастр на НРБ // Геод., карт., землеустр. 1986. № 6. С.3-14.

15. Закон за единый кадастр на НРБ. София. 1980. 8 с.

16. Методика за поддержание на кадастр на сельскохозяйственных земли в НРБ. София. 1978. 68 с.

17. Правилник за прилагане на закона на единый кадастр на НРБ. София. 1983. 19 с.

18. Стойнов Й. Основная кадаstralна карта на НРБ в масштабе 1:5000 // Геод., карт., землеустр. 1986. № 6. С.22-25.

19. Bis K. Propozycja nowego ujęcia bonitacji gruntów ornych // Zag.Ekon.roln. 1986. № 6. P.85-92.

20. Byszewska H. Podstawy obiektywnej kwantyfikacji jakości ziemi // Nowe Roln. 1988. V.37. № 1/2. P.8-10.

21. Cai Yunlong. Land use and management in PR China // Land Use Policy. 1990. V.7. № 4. P.337-350.

22. Evidence nemovitosti a souvisící předpisy. Praha. 1965. 137 p.

23. Ewidencja gruntów. Warszawa. 1982. 414 p.

24. Francík I. Aktuální přístupy k řízení v ochraně, využívání a zúrodnování zemědělského půdního fondu. Praha. 1986. 59 s.

25. Fronciewicz W., Zaremba S. System numerycznego opracowania ewidencji gruntów EWA 20 // Prz. geod. 198. V.52. № 9-10. P.362-364.

26. Georgescu S. Rolul si continutul cadastrului funciar // Rev.Geodezie, cadastru si organizarea teritoriului. 1969. № 1. P.1-13.

27. Hodnotenie relativnej produkčnej schopnosti pôd ČSSR / Džatko M., Hraško S. et al. // Rostl.Výroba. 1979. № 7. P.693-698.

28. Klečka M., Vašek R., Němec J. Metodické postupy klasifikácie a ocenenia produkčnej schopnosti pôľnohospodárskeho pôdneho fondu ČSSR // Zeměd.Ekon. 1986. V.32. № 3. P.183-191.

29. Mikrokomputerowy system ewidencji gruntów. Wrocław. 1988. 129 p.

30. Olari G., Dusluevici V. Resultate și aspecte din executarea unei lucrari experimentale de cadastru funciar // Geod. și organizarea teritoriului. 1967. № 5. P.38-59.

31. Principy bonitace zemědělskeho půdního fondu a soustava bonitovaných půdne-ekologických jednotek ČSSR // Rostl.Vyroba. 1979. V.25. № 7. P.677-692.

32. Shao Xiang Ni. Land evaluation in China // Soil Sur.Land Evaluation. 1984. V.4. № 2. P.39-43.

33. Souček Z., Kuba B. Automatizovaný systém evidence nemovitosti // Geod. a Kartogr.Obz. 1981. № 4. P.79-110.

34. Štefanovič M. Pozemkové právo. Bratislava. 1971.

35. Subsystém evidence nehnuteľností ako základ informacného systému geodézie a kartografie // 10 rôk Výzk. ústavu geod. a kartogr. v Bratislave / Zb. prac. Bratislava. 1980. P.115-128.

36. Tudor K. Cadrul funciar factor important al economiei nationale // Rev. Geodezie și organizarea teritoriului. 1968. № 4. P.3-5.

37. Zgoliński S. Ewidencja gruntów // Zag. Ekon. roln. 1984. № 1. P.117-120.

ПРИЛОЖЕНИЕ

На основе Распоряжения Министерства сельского хозяйства и коммунального хозяйства от 20.2.1969 г. в Польше действует определенный перечень регистрационных групп [23]:

I гр. — государственные сельские хозяйства сельскохозяйственного ведомства, находящиеся в подчинении восводческого управления госхозов и других организаций;

II гр. — леса и другие земли лесного ведомства и деревообрабатывающей промышленности;

III гр. — другие государственные и общественные сельскохозяйственные предприятия (земли, не вошедшие в группы I и II);

IVa гр. — государственные земли в городах, населенных пунктах, переданные в пользование;

IVб гр. — государственные земли в городах, населенных пунктах, переданные в вечное пользование;

IYв гр. — государственные земли в городах и населенных пунктах, находящиеся в распоряжении органов коммунального и жилищного хозяйства;

IY гр. — другие государственные и общественные земли, не являющиеся сельскохозяйственными предприятиями;

Ya гр. — сельскохозяйственные производственные кооперативы;

Yб гр. — сельскохозяйственные кружки;

Ya гр. — индивидуальные сельские и лесные хозяйства;

Yб гр. — угне индивидуальные земли;

YII гр. — приусадебные участки;

YIII гр. — общинные земли;

IX гр. — государственный земельный фонд;

X гр. — государственные воды и каналы;

XI гр. — общественные дороги и другие дороги, находящиеся в общем пользовании;

XII гр. — прочие территории под коммуникациями, железными дорогами (без общественных дорог);

группы земельных угодий

I гр. — сельскохозяйственные угодья, которые делятся на:

а) пахотные земли (обрабатываемые земли — засеянные или засаживаемые полевыми или огородными культурами, травами на сено или для выпаса (включенные в севооборот), приусадебные огороды независимо от вида возделываемых культур, сады площадью менее 10 ар; бывшие тенлицы (орнижерен), парники, хмельники, возделываемые лозинки, питомники насаждений, а также черные пары); залежи (пахотные земли, которые по меньшей мере последние 2 года не обрабатывались);

б) сады, к которым относятся пахотные земли или пастбища площадью 10 аров, засаживаемые деревьями или плодоявляющимися кустарниками компактным образом, питомники плодовых деревьев и виноградники (компактные посадки — не менее 100 деревьев и 2000 кустов на 1 га сада);

в) многолетние дуга, которые в основном косят, а в горных районах выкашиваемые горные дуга и полонины;

г) многолетние пастбища, горные пастбища и полонины, используемые для выпаса;

2 гр. — земли под лесами, а также земли, покрытые деревьями и кустарниками:

а) леса и лесные земли (земли с лесонасаждениями, в т.ч. возделываемые территории, молодняки, старые лесонасаждения, топовые плантации, размещенные на лесных землях);

б) земли, занятые деревьями и кустарниками, но не составляющие зеленых территорий;

3 гр. — земли под водами;

4 гр. — земли с полезными ископаемыми (действующие открытые разработки угля, серы, гипса, руд и других ископаемых, карьеры по добыче гравия, песка, глины, торфа, каменоломни);

5 гр. — территории под коммуникациями:

а) дороги;

б) территории под железными дорогами;

в) другие территории под коммуникациями;

6 гр. — заселенные территории:

а) застроенные (территории жилищных построек, промышленные территории, территории под постройками другого назначения);

б) не застроенные территории (хозяйственно не освоенные);

в) зеленые территории;

7 гр. — разные территории;

8 гр. — неудобные земли.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	1
2. Земельный кадастр Венгрии	2
3. Земельный кадастр Чехо-Словакии	6
4. Земельный кадастр Польши	11
5. Земельный кадастр Румынии	23
6. Земельный кадастр Болгарии	27
7. Земельный кадастр Вьетнама	37
8. Земельный кадастр КНР	40
9. Выводы и предложения	44
11. Литература	45
Приложение	48

Зр. 80к

иссв 20230

Изд. № 8
Шифр 92—13

Редакционная коллегия:

Главный редактор — академик ВАСХНИЛ В.И. НАЗАРЕНКО

Заместители главного редактора:

канд. техн. наук А.Ф. КОНОНЕНКО, канд. биол. наук Ю.Е. РАЗМАХНИН

Члены редколлегии:

канд. биол. наук А.С. ЕГУРАЗДОВА, А.В. ЗЕЛЯТРОВ,

канд. с.-х. наук Н.А. МЕДВЕДЕВА,

канд. экон. наук А.Г. ПАПИНОВ,

канд. с.-х. наук Ф.Б. ПРИЖУКОВ, канд. биол. наук А.С. ТЕРЕНТЬЕВА

Обзорная информация

Серия "Экономика, организация и управление АПК"

Адолф Яковлевич Овсишер,
Татьяна Александровна Куликова,
Людмила Петровна Малахина,
Татьяна Ефимовна Норкина,
Анатолий Иванович Щербаков

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР СТРАН ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ.
ВЬЕТНАМ И КНР**

Редакторы А.Е. Каргун, И.И. Вязовецкая

Технический редактор Г.А. Игнатова

Сдано в набор 12.12.91	Подп. в печ. 03.03.92	
Формат 60×90 ¹ / ₁₆	Бумага типографская № 1	Печать офсетная
Усл. печ. л. 3,0		Усл. кр.-отт. 3,38
Уч.-изд. л. 3,17	Тираж 1380	Заказ 29

Адрес редакции:

107139 Москва, Орликов пер., д.3, корп. "А", ВНИИТЭИагропром
Тел. 204-49-13

Типография ВНИИТЭИагропрома 129343, Москва, проезд Нансена, 4 "Б"