

# Землеустройство Нидерландов



- Выполнил студент ЗИК-1-1м
- Арсланов В.Ф.

# Землеустройство Нидерландов

ГОЛЛАНДИЯ (КОРОЛЕВСТВО НИДЕРЛАНДОВ)

## 12.1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Голландия (Королевство Нидерландов) — это западноевропейская страна, омываемая Северным морем и граничащая с Бельгией и Германией. Она расположена в дельте трех крупных рек: Рейна, Мааса и Шельды. Занимаемая площадь составляет 33 883 км<sup>2</sup> суши (3,39 млн га) и 7643 км<sup>2</sup> водной поверхности (0,76 млн га).

Большую часть территории составляют прибрежные низины и культурные ландшафты (польдеры), на юго-востоке — небольшие горы. Около 40 % площади страны находится ниже уровня моря. Сельскохозяйственные земли занимают 58 % общей площади страны, в том числе пашня — 26 %, луга и пастбища — 32, городские поселения — 8, леса — 7, природоохранные территории — 3 %, оставшаяся часть приходится на другие виды угодий.

Население Нидерландов на 1 июля 2002 г. составляло 16,07 млн чел. Плотность населения — 420 чел. на 1 км<sup>2</sup> (более 470 чел./км<sup>2</sup> суши).

В городах проживает около 80 % жителей. Численность населения, занятого в сельском хозяйстве, постоянно сокращается. С 1983 по 1997 г. она уменьшилась на 28,1 тыс., с 248,3 до 220,2 тыс. чел. [71].

Очень хорошо в стране развито транспортное хозяйство. Общая протяженность железных дорог составляет 2757 км, из них 1991 км электрифицирован. Длина автомобильных дорог равна 104 831 км,

174

---

в том числе 92 251 км дорог имеет твердое покрытие. Протяженность внутренних водных путей — 6340 км [90].

Длина трубопроводов и кабелепроводов в Голландии составляет 1250 тыс. км. В стране имеется 6 млн землевладений и землепользований, 7 млн земельных участков и 7 млн зданий.

Хорошо развитая инфраструктура страны, высокая плотность дорог, каналов, трубопроводов, кабелепроводов на единицу площади, сильная застроенность территории обуславливают повышенные требования к учету местоположения объектов недвижимости, межеванию земельных участков, земельному обороту, определению правил землепользования, землеустройства и застройки. Это объясняется тем, что любые ошибки геодезических измерений и землеустройства могут повлечь за собой серьезные последствия в нарушении территориальной инфраструктуры, повреждения подземных коммуникаций, изменения водного стока, крупные земельные споры.

В этой связи государство взяло на себя все рычаги управления земельными ресурсами и земельно-имущественным комплексом и стало широко использовать классические методы в области контроля, планирования и организации рационального использования и охраны земель, земельного кадастра и регулирования землепользования.

Отдельные вопросы регулирования землепользования и землеустройства на уровне государства находятся под контролем других министерств и ведомств. Например, за использование земель сельскохозяйственного назначения отвечает Министерство сельского хозяйства; использование внешних территорий, которые имеют особый статус, губернатор и местный парламент, ведают Министерство внутренних и внешних дел; картографические работы на военных объектах выполняет геодезическая служба Министерства обороны.

Второй уровень исполнительной власти представлен 12-ю провинциальными советами. Провинциальные советы ведут региональную политику в области экономики, планирования землепользования, охраны окружающей природной среды. Они проводят также в жизнь государственную земельную политику.

175

---

На нижнем уровне управления имеется 400 муниципалитетов, имеющих обширные полномочия в решении земельных вопросов на местах. В их компетенцию входит зонирование территорий, определение правил землепользования и застройки, оформление отдельных разрешений на планировочные и строительные работы, социальное обеспечение населения, контроль за развитием территории, а также выполнение всевозможных государственных и региональных программ и соответствующих схем субсидирования.

Регистрация прав на землю, ведение земельного кадастра и межевание земель в Нидерландах находятся в одном ведомстве и возложены на Агентство кадастра и регистрации земель (Cadastre and Land Registry Agency — CLRA).

Данное агентство было создано в 1994 г. на базе одноименного департамента Министерства жилищного строительства, территориального планирования и охраны окружающей среды, где этот департамент действовал с 1974 г.

Агентство кадастра и регистрации земель является независимым государственным органом, решающим государственные задачи по учету земель, регистрации земли и иной недвижимости и сделок с ними на коммерческой основе.

Все услуги Агентства являются платными, так как по закону оно должно покрывать свои текущие затраты, которые в 2002 г. составили 207 млн евро.

Агентство состоит из главного офиса и 15 региональных отделений. Штат Агентства составляет примерно 2200 чел., из них 600 чел. работают в главном офисе, в том числе в отделах информационных и коммуникационных технологий, а 1600 чел. обслуживают региональные отделения. Около 250 сотрудников занимаются разработкой проектов землеустройства и обеспечивают деятельность национальной триангуляционной сети и глобальной системы навигации и определения месторасположения (GPS). В числе служащих Агентства 600 чел. (27,3 %) имеют землемерное (геодезическое) образование.

Для поддержания обратной связи с потребителями при Агентстве действует Общенациональный совет пользователей, в состав которого входят представители организаций, объединяющих нотариусов, агентов по продаже недвижимости; банков, муниципальных органов, водных ведомств, а также потребителей.

Региональные отделения занимаются ведением реестров, съемкой границ, составлением карт и распространением информации.

Землеустроительную и земельно-кадастровую деятельность в Нидерландах осуществляют на основании Конституции страны, Гражданского кодекса (1992 г.), Закона о кадастре (Cadastrre Act, 1992 г.), Закона об организации кадастра (Cadastrre Organization Act, 1994 г.), Закона о земельной реформе (Land Reform Act) и других нормативных правовых документов.

Согласно этим законам Агентство кадастра и регистрации земель отвечает за функционирование единой системы учета земли и другой недвижимости в стране. При этом межевание земель должны выполнять только землемеры этого Агентства, являющиеся государственными служащими. Хотя в Нидерландах имеется немало частных коммерческих компаний, работающих в сфере землеустройства и полевой геодезии, системы лицензирования частных землемеров не существует. Их привлекает Агентство под свою ответственность и работают они под его надзором. В год частные землемеры выполняют землеустроительные работы на сумму в несколько десятков миллионов евро.

Землеустроители и геодезисты разных уровней в Голландии объединены в различные ассоциации. Ведущие специалисты Агентства (геодезисты, регистраторы земель, руководители и др.), как правило, являются членами Ассоциации кадастра (Association for Cadastrre), которая представляет собой объединение профсоюзного типа. Помимо этого, выпускники Делфтского технологического университета (Delft University of Technology) имеют свое объединение — Голландскую геодезическую ассоциацию (Dutch Association for Geodesy), являющуюся научным обществом и входящую в состав Международной федерации геодезистов FIG (500 членов, из которых около 40 работают в Агентстве). Геодезисты и технические специалисты с образованием на уровне колледжа имеют свою ассоциацию работников кадастра (Association for Cadastrre Employers). Все являются работниками Агентства (около 800 чел.). Эта ассоциация совмещает в себе профессиональный союз и научное общество.

*Объектами налогообложения* являются земельные участки и здания, которые находятся во владении или арендуются налогоплательщиком. Объект может состоять из одной или нескольких кадастровых единиц или из частей кадастровых единиц (соотношение а:в). В случае с обычным жилым домом облагаемый налогом объект совпадает с кадастровой единицей (соотношение 1:1). Однако существуют и более сложные соотношения. Например, комплекс, включающий дом, сад, частную дорогу, прилегающие здания, может состоять из четырех кадастровых единиц или более.

*Стоимость жилой собственности* оценивают сравнением с ценами на приобретение аналогичных домов за последнее время или сравнивая объект с группой аналогичных домов.

Нежилую собственность оценивают посредством: капитализации валовой арендной платы; сравнения с аналогичными объектами; окупаемости капиталовложений по приведенным или дисконтированным затратам.

Чтобы гарантировать равное отношение к гражданам, Законом был создан Национальный совет по оценке недвижимости (Nation Council for Real Estate Assessment), который уполномочен вести надзор за правильностью разграничения и идентификации облагаемых налогом объектов, за рыночной стоимостью объектов, правильным соотношением между видами собственности, ведением отчетов о налоговой оценке, сроками и внимательным отношением к налогоплательщикам. Для выполнения проверок на местах Совет нанимает оценщиков.

Планирование землепользования в стране имеет три уровня: государство — провинции — общины (гмины).

*Государственные планы* развития землепользования разрабатывают на длительный срок (10...20 лет). Они определяют изменения в структуре землепользования, объемы приобретения государ-

187

---

ством земель для решения общенациональных задач в области градостроительства, освоения и мелиорации земель, водоснабжения, охраны природы, инфраструктурного обустройства территории, транспортного хозяйства и т. п. Основа для их составления — политические решения, связанные с пространственным планированием развития экономики страны и ее отдельных секторов и охраной природы.

*Провинциальные планы* развития землепользования более детальные. Их основная задача — поиск компромиссов между развивающейся экономикой, урбанизацией территории и экономическими требованиями в увязке с мероприятиями по защите сельскохозяйственных отраслей. При разработке этих планов используют данные различных видов районирования (зонирования) территории: экологического, природно-сельскохозяйственного, водохозяйственного. Такие планы можно разрабатывать и на часть провинций. В этом случае они являются региональными.

*Муниципальные планы в стране* — основа для развития землепользования в конкретных общинах и последующего землеустройства, получения разрешений на застройку земельных участков, проведения природоохранных мероприятий. Эти планы реализуют, разрабатывая и осуществляя проекты землеустройства, финансируемые, как правило, из государственных и местных бюджетов, а также за счет землевладельцев и землепользователей.

Главная задача таких проектов — организовать рациональное использование и охрану земель. В связи с тем что проекты землеустройства часто затрагивают большие территории, основу которых составляют земли сельскохозяйственного назначения, их разрабатывают при участии Министерства сельского хозяйства Нидерландов, службы сельских районов (DLG), властей провинций и муниципалитетов, комиссий по управлению земельными и водными ресурсами, заинтересованных землевладельцев и землепользователей, Агентства кадастра и регистрации земель.

• СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

