**Вчимося німецькій земельній педантичності**

*Вітчизняна кадастрова система запрацювала з 1 січня поточного року. І як показує практика, вона ще не повною мірою задовольняє потреби всіх, хто користується її послугами. Тож певні недоліки, а часом і помилки доводиться виправляти по ходу.*

*Інакше виглядає земельний кадастр у Німеччини. Він працює точно, без збоїв. Або майже без збоїв. Принаймні, німці на його роботу не нарікають. Більше того, німецька кадастрова система слугує взірцем для багатьох країн, в тому числі – й для України.*

З роботою німецької кадастрової системи українські фахівці із земельних питань знайомилися 12 березня. Сталося це з ініціативи Асоціації «Земельна спілка України».

Основну доповідь під час зустрічі зробив керівник геодезичного та кадастрового управління Берлін-Шпандау Ганс-Герд Беккер. На самому початку він зазначив, що на цій посаді перебуває вже 20 років, тож готовий поділитися зі своїми українськими колегами набутим досвідом роботи.

І тут же підтвердив, що система, яку він представляє, працює майже ідеально. «Помилок припускається так мало, що на них навіть не зважають».

Добитися такого високого результату вдалося не одразу. І це не зважаючи на німецьку дисциплінованість та відповідальність. Для цього знадобилися навіть не роки – століття.

Поземельна книга, в якій реєструються земельні ділянки, в Німеччині з’явилася ще за часів Пруського королівства – у 1872 році. Друге її народження припадає на 1897 рік. У цей час вже сформувалася Німецька імперія.

Нинішній німецький кадастр нерухомості як повне свідчення про розташування, межі та права власності на землю та споруди, створювався протягом майже 200 років. Початок йому поклав податковий кадастр, який з’явився в середині 19 століття. Невдовзі запрацював кадастр власності. Приблизно з 1930 року почав діяти багатоцільовий кадастр, а з 1990 року розпочала свою історію базова інформаційна система для використання в усіх питаннях щодо земельних ділянок та територій.

За цей час відбулася підгонка усіх складових кадастрової системи. До того ж вона одержала належне законодавче забезпечення. Всі норми, якими вона керується, вміщені в Конституції країни, Цивільному Кодексі та кількох федеральних законах. До їх числа належать закон про власність на житло, закон про спадкове право забудови, положення про поземельну книгу, закони про геодезію та кадастр.

Про якість перелічених законів годі й говорити. Один з українських учасників зустрічі зізнався: «Якби нам Верховна Рада дала такі досконалі закони, ми б уже давно жили, як німці».

Німці завжди керуються простою істиною – у нашому житті дрібниць не буває. Якщо ними нехтувати, то з часом вони переростають у проблеми, вирішення яких потребує значних зусиль та ресурсів. А надто, якщо це земельні проблеми. Останні, як відомо, вирізняються своєю специфікою та особливою складністю.

Ганс-Герд Беккер визнав, що навіть за німецької педантичності зустрічаються окремі помилки. Наприклад, розміри земельної ділянки можуть виявитися неточними. Але якщо це стається з вини кадастрової системи, то вона за свій кошт ці неточності виправляє.

Переважно подібні збої відбуваються не через людський фактор, а через… технічний прогрес. Ганс-Герд Беккер пояснив – раніше межі земельних ділянок визначалися за допомогою методів, які давали значно більшу похибку, ніж теперішні. І час від часу помилки, яких припускалися тоді геодезисти, нині даються взнаки. Відтак, доводиться їх виправляти. Але за теперішніх умов, коли для таких цілей використовується GPS, впоратися з такою роботою не так уже й важко.

Ще важлива деталь – німці роблять все можливе, аби підвищити відповідальність персоналу, який забезпечує роботу кадастрової системи. Зокрема, це стосується нотаріусів, а особливо – інженерів-геодезистів. До останніх висувають надто високі вимоги.

Інженери-геодезисти мають статус, який дорівнює статусу публічних людей. До їх числа, зокрема, належать адвокати, лікарі, вчителі. Саме цим спеціалістам німці довіряють найбільше. Отож, інженери-геодезисти не можуть помилятися, а інакше втратять довіру серед клієнтів, а з нею – і роботу.

Для надання послуг інженери-геодезисти повинні мати відповідний сертифікат. По суті, це той документ, який за вагою не поступається паспорту, а іноді може важити навіть і більше.

Річ у тім, що паспорт у Німеччині, як і в будь-якій іншій країні, надається кожному громадянинові, а згаданий сертифікат – лише окремим. На нього можуть претендувати винятково фахівці, які мають не просто вищу освіту, а ще певний час попрацювали за відповідним профілем (аналог інтернатури для лікарів), склали державний іспит і ще протягом року здобували практичні навички під керівництво сертифікованих геодезистів. І навіть це ще не є гарантією отримання бажаного документа.

Є й певні вікові обмеження. Наприклад, сертифікат не видається тим геодезистам, які вже вийшли на заслужений відпочинок.

Після таких випробувань, запевнив Ганс-Герд Беккер, жоден інженер-геодезист не захоче нехтувати законами чи виконувати роботу нашвидкуруч.

Що важливо – чисельність персоналу інженера-геодезиста обмежена 2-3 особами. Зроблено так навмисно, аби він міг особисто проконтролювати роботу своїх підлеглих. Бо за неї відповідає персонально.

Утім, у різних німецьких землях діють різні правила. Так, у Баварії взагалі відсутній інститут сертифікованих інженерів-геодезистів. Є землі, де кількість цих спеціалістів жорстко регламентується. Вона визначається реальними потребами. А є землі, де немає таких обмежень: сертифікати може отримати будь-яка кількість інженерів-геодезистів, головне, щоб потім вони змогли знайти собі роботу.

Якщо інженер-геодезист припустився грубої помилки, на нього можна подати до суду. Та німці цим не зловживають. І не лише тому, що не прагнуть зайвого клопоту: інженери-геодезисти своїм дбайливим ставленням до роботи не дають їм приводу для цього. Однак, враховуючи, що помилка може коштувати сертифікованому геодезисту кримінального переслідування, в результаті якого він може до кінця своїх днів відшкодовувати потерпілому збитки, відповідальність цих спеціалістів підлягає обов’язковому страхуванню на кшталт нашої «автоцивілки».

Цікавий факт – якщо німець звів капітальну будівлю, наприклад, житловий будинок на території сусіда, той не може її зруйнувати. У такому разі діє правило – а куди ти дивився, поки тривало будівництво? Сусіда може хіба що здати свій шматок землі в оренду і від того мати зиск.

Однак подібні випадки є дуже рідкісними. Вони класифікуються як надзвичайні. За інформацією Ганса-Герда Беккера, дозволи на будівництво надаються на підставі сучасних карт, а вони майже не містять неточностей. Тому і вірогідність конфліктів, які виникають між сусідами через земельну межу, зводиться до мінімуму.

Як і в Україні, землі в Німеччині поділяються на різні категорії. Серед них є такі, що належать приватним особам, державі, територіальним громадам тощо. І всі вони однаковою мірою оберігаються на законодавчому рівні. Якщо ж і вилучаються заради суспільних потреб, то винятково на законних підставах. Німці цінують власність і вміють її оберігати, а при потребі – захищати. Особливо, якщо це стосується земельної власності.

Саме тому, вважає юридичний радник Проекту USAID «АгроІнвест» Павло Кулинич, німецький досвід є дуже цінним для нашої країни, в якій з 1 січня 2013 р. запроваджений державний земельний кадастр і введений єдиний реєстр прав на землю та іншу нерухомість – аналог поземельної книги Німеччини. Адже ключ для розв’язання багатьох земельних проблем, які виникли з запровадженням кадастру і реєстру, можна віднайти у передовому досвіді наших німецьких колег.

**Тарас ТЕРНІВСЬКИЙ,**

**Національний прес-клуб з аграрних та земельних питань**