

Możliwości wykorzystania Land Administration System w kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi na przykładzie Polski

Anna Klimach, Agnieszka Dawidowicz, Ryszard Żróbek
Instytut Geografii i Gospodarki Nieruchomościami, UWM w Olsztynie
kontakt: anna.klimach@uwm.edu.pl

Cel badań

Ocena przydatności informacyjnej Land Administration System (Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach) w obrocie nieruchomościami rolnymi.

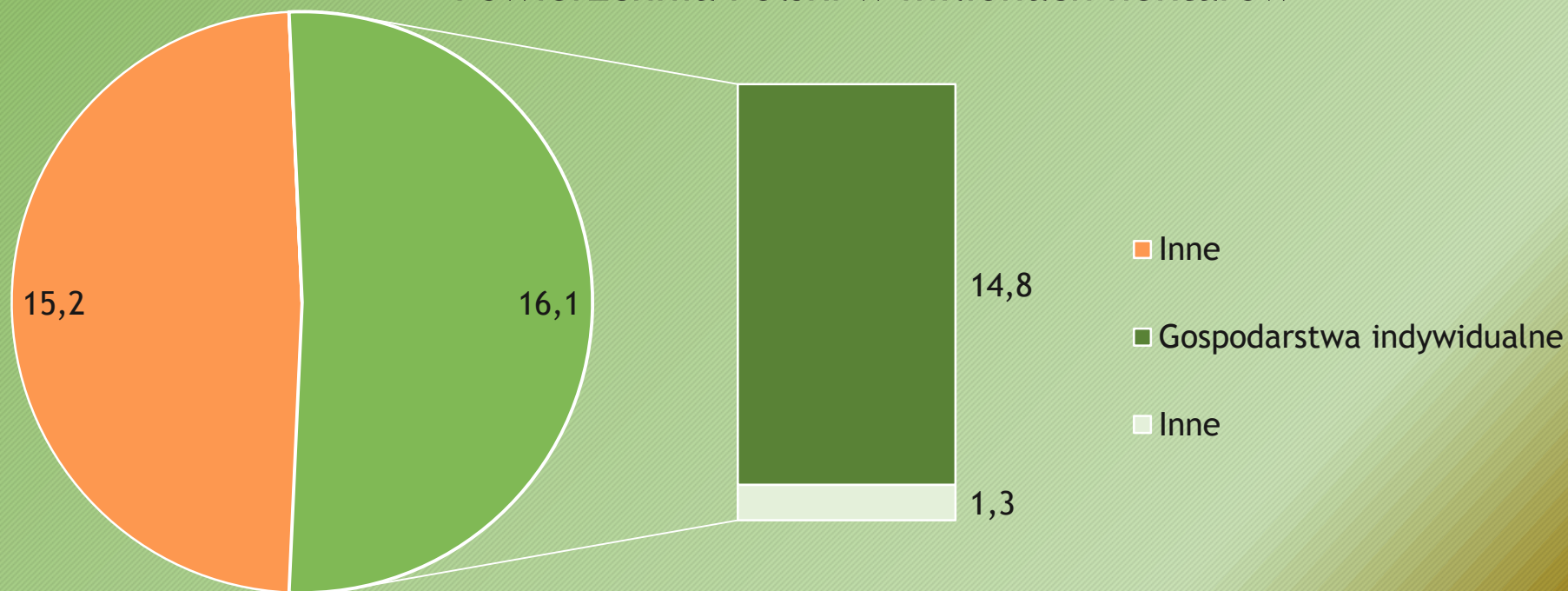
Nieruchomość rolna

Art. 46¹ Kodeksu Cywilnego

Nieruchomości rolne: to nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Nieruchomość rolna

Powierzchnia Polski w milionach hektarów



Źródło: Użytkowanie gruntów i powierzchnia zasiewów w 2016 r. Zakład Wydawnictw Statystycznych Warszawa 2017 r.

Land Administration System - definicja

Land Administration System jest to infrastruktura informacji, która obejmuje rozwiązania instytucjonalne, ramy prawne, procesy, standardy, informacje o nieruchomościach, systemy zarządzania i rozpowszechniania, a także technologie wymagane do wspierania alokacji, rynków gruntów, wyceny, kontroli użytkowania i rozwoju udziałów w ziemi.

Źródło: Williamson, I.P, Enemark, S., Wallace, J., Rajabifard, A., 2010. Land Administration for Sustainable Development, ESRI Press, 487 p.

Land Administration System w Polsce

Według Komitetu Ekspertów ONZ ds. Globalnego zarządzania informacjami geoprzestrzennymi (2015) prawidłowe systemy zarządzania gruntami powiązane z danymi geoprzestrzennymi przynoszą społeczeństwu szereg korzyści w postaci: wsparcia rządów i prawa; złagodzenia ubóstwa; bezpieczeństwa posiadania; wsparcia dla formalnych rynków gruntów; zabezpieczania kredytów; wsparcia w zakresie opodatkowania gruntów i nieruchomości; ochrony ziem państwowych; zarządzania sporami dotyczącymi gruntów; oraz usprawniania planowania i realizacji użytkowania gruntów.

Land Administration System - Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach

Nazwa	Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach
Format przechowywania danych	XML, GML 3.0
Podstawa prawna	1) Prawo Geodezyjne i Kartograficzne 2) Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach
Standardy techniczne	ISO/TS 211 19100, Application Schema in UML
Organ nadzorujący	Ministrowie właściwi od: administracji publicznej, spraw wewnętrznych, sprawiedliwość i finansów publicznych
Organizacja odpowiedzialna za utrzymanie systemu na poziomie krajowym	Główny Geodeta Kraju we współpracy z odpowiednimi organami
Zintegrowane rejestry	Ewidencja Gruntów i Budynków
	Księga Wieczysta
	Ewidencja Podatkowa
	Baza Obiektów Topograficznych
	GEOPORTAL
	Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności
	Rejestr Gospodarki Narodowej
	Krajowy system ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności
	Rejestr cen i wartości
	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego
	System Notarialny
	Centralna Baza Danych o Zabytkach
	Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody
Ewidencja Miejscowości, Ulic i Adresów	
Otwarty do wymiany danych z innymi systemami	

Prawo rolne

Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego wymusiły działania KOWR przy obrocie nieruchomościami rolnymi.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wydaje decyzje administracyjne niezbędne w obrocie nieruchomościami rolnymi.

Prawo rolne

Sprzedaż nieruchomości rolnej

- Właściciel szuka nabywcy
- Nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej
- Nie wystąpi nadmierna koncentracja gruntów rolnych
- Decyzja administracyjna KOWR

Nabycie nieruchomości rolnej

- Osoba fizyczna chce założyć gospodarstwo rodzinne
- Posiada kwalifikacje rolnicze
- Daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej
- Oświadcza że zamieszka na okres 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy w której leży nieruchomość
- Decyzja administracyjna KOWR

Nabycie nieruchomości rolnej do zasobu SP

- Brak zgody na zbycie nieruchomości rolnej
- Wniosek sprzedawcy
- KOWR składa oświadczeni o nabyciu nieruchomości

- Sprzedawca może odstąpić od zbycia nieruchomości dla KOWR

Niezbędne dane

Dane wymagane do sprzedaży nieruchomości rolnych

Dane	Rejestr	ZSIN
Oznaczenie i powierzchnia nieruchomości	Ewidencja Gruntów i Budynków	✓
Rodzaj gruntów rolnych i klasa gleby	Ewidencja Gruntów i Budynków	✓
Nr księgi wieczystej	Księga Wieczysta	✓
Opis budynku, majątku na sprzedaż	Ewidencja Gruntów i Budynków	✓
Cena nieruchomości	Rejestr cen i wartości	✓
Przeznaczenie nieruchomości.	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego/Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	✓

Dane zebrane w Systemie Ewidencji Gruntów Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

	Dane wymagane do zadań publicznych	Źródło danych	ZSIN
Dane przechowywane w Systemie Ewidencji Gruntów prowadzonym przez KOWR	Nr działki, klasyfikacja gruntów, obręb, gmina,	Ewidencja Gruntów i Budynków	✓
	Dzierżawca, nabywca, kontrahent	Księga Wieczysta	✓
	Nr księgi wieczystej, zbioru dokumentów	Księga Wieczysta	✓
	Dane finansowe: wysokość czynszu, terminy płatności	Systemie Ewidencji Gruntów	-
	Zasoby złóż naturalnych	Ewidencja Gruntów i Budynków	-/+
	Roszczenia byłych właścicieli nieruchomości	Sąd/Księga Wieczysta	-/+
	Informacja o ewentualnych formach ochrony przyrody	Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody	✓
	Informacja o występowaniu obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych	Centralna Baza Danych o Zabytkach	✓
	Informacja o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowych	Właściwe organy administracji publicznej	-
	Informacja, czy przed wojewodą nie toczą się postępowania administracyjne dot. zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, oraz czy znane są wojewodzie roszczenia reprivatyzacyjne	Sąd/Księga Wieczysta	-/+
	Pochodzenie nieruchomości	Systemie Ewidencji Gruntów/Krajowy system ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności	-/+

Użyteczność ZSIN na potrzeby Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach może dostarczać ok 60% potrzebnych danych o nieruchomościach dla Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Użyteczność ZSIN na potrzeby Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

Wcześniej

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa



Informacje o nieruchomościach zgromadzonych w różnych, oddzielnie funkcjonujących rejestrach publicznych

Teraz

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa



Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach

Wnioski

1. Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach, w stanie obecnym stanowi niepełne źródło danych na potrzeby kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi na przykładzie Polski.

Wnioski

2. Brakuje dostępu do następujących danych:

- Dane finansowe: wysokość czynszu, terminy płatności
- Informacja o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowych
- Zasoby złóż naturalnych
- Roszczenia byłych właścicieli nieruchomości
- Informacja, czy nie toczą się postępowania administracyjne dot. zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, oraz czy znane są wojewodzie roszczenia reprivatyzacyjne

Wnioski

3. ZSiN, jako krajowy Land Administration System jest podstawową platformą startową do przyszłej integracji wielu niezależnych rejestrów publicznych.
4. Przyszła standaryzacja danych w innych systemach informacyjnych umożliwi ich harmonizację z danymi w ZSiN.
5. Integracja wymienionych baz danych w przyszłości zapewni doskonałe narzędzie do kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce.

Możliwości wykorzystania Land Administration System w kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi na przykładzie Polski

Anna Klimach, Agnieszka Dawidowicz, Ryszard Żróbek
Instytut Geografii i Gospodarki Nieruchomościami, UWM w Olsztynie
kontakt: anna.klimach@uwm.edu.pl