

СУЧАСНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР ЯК МЕХАНІЗМ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ

У статті описано ведення кадастрової системи держави, яка повинна ґрунтуватись на чинній законодавчій та нормативно-правовій базі, в поєднанні з перспективним баченням її розвитку.

Ключові слова: земельний кадастр, земельно-кадастрова система.

В статтє описано ведення кадастрової системи государства, которая должна основываться на действующей законодательной и нормативно-правовой базе, в сочетании с перспективным видением ее развития.

Ключевые слова: земельный кадастр, земельно-кадастровая система.

This paper describes the cadastral system of the state, which should be based on the current legal and regulatory framework, combined with its vision of development.

Key words: the land cadastre, land-cadastral system.

Вступ. Створення ефективної земельно-кадастрової системи є найважливішою передумовою сталого розвитку ринкових земельних відносин. Саме на земельний кадастр покладається розв'язання завдання обліку всіх одиниць земельної власності. На його основі здійснюється реальне гарантування прав на земельні ділянки, у складі кадастру проводиться оцінювання земель для фіскальних і регуляторних цілей.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Значний вплив на розбудову архітектури та структуру національних кадастрових систем мали теоретичні розробки професорів М. Г. Лихогруда, Л. М. Перовича, А. М. Третьяка, кандидатів наук Ю. П. Губара, Л. Л. Перович. Зокрема, в роботах М. Г. Лихогруда висвітлено питання організації баз даних державного земельного кадастру, створення автоматизованої системи державного земельного кадастру України. Наукові розробки Л. Л. Перович стосуються організаційно-технічних та правових питань формування кадастру нерухомості, теоретичні засади формування кадастрової системи розглянуто в роботах.

Розкриття основного матеріалу. Інтеграція України в світовий економічний, соціальний та гуманітарний простір вимагає створення в державі відповідних інформаційних, суспільно-виробничих, правових та технічних норм, які б відповідали сучасним світовим стандартам. Однією із важливих проблем держави є створення національної кадастрової системи, яка б, базуючись на європейському та світовому досвіді, поєднувала найкращі та перспективні технології побудови таких систем, враховуючи менталітет та пріоритети нації, характер суспільних відносин, територію і адміністративно-територіальний устрій, сучасний стан нормативно-правового та матеріально-технічного забезпечення кадастрових робіт.

Державний земельний кадастр має бути основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів. Важливими в цьому аспекті є статті чинних Земельного, Водного та Лісового кодексів України. Програма створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру затверджена Постановою Кабміну України від 2 грудня 1997 року № 1355, нормативними документами щодо ведення різних видів кадастрів: містобудівних, лісового, водного, родовищ корисних копалин та їх проявів, природно-заповідного фонду тощо.

Державний земельний кадастр населених пунктів ведеться за єдиною системою на місцевому рівні в розрізі сіл, селищ, міст, міст Київ та Севастополь. Земельний кадастр у населених пунктах має свої особливості структури і підходи до його ведення, що пов'язані зі своєрідністю землі. Для населених пунктів характерною є значна кількість власників земель і землекористувачів з різним характером використання землі, переважно як просторового базису життєдіяльності.

В Україні на законодавчому рівні функціонують такі п'ять видів кадастрів: земельний, лісовий, водний, містобудівний, родовищ корисних копалин та їх проявів.

Державний лісовий кадастр – системні відомості про розподіл лісового фонду між власниками лісів і постійними лісокористувачами, поділ лісів за категоріями залежно від їхніх функцій, а також грошову оцінку та інші дані, що характеризують кількісний і якісний стан лісів.

Державний водний кадастр – систематизований звід даних про поверхневі, підземні, внутрішні морські води та територіальне море; обсяги, режим, якість і використання вод; водокористувачів.

Аналізуючи різні види кадастрів, можна зробити висновок, що спільними для них є перший та третій

блоки. Перший блок, який характеризує геопросторове положення кадастрового об'єкта на земній поверхні у вибраній системі координат та геометричні параметри цього об'єкта (площу, конфігурацію), а третій правовий блок – форму власності (державна, комунальна, приватна) або форму користування (оренда тощо). Отже, в системі кадастрів різновидним є другий блок, який характеризує специфічні якісні, технічні й економічні показники кадастрових об'єктів.

Відповідно до Програми створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, кадастр не тільки фіксує види прав, обмежень та обтяжень щодо кадастрових об'єктів, але й веде державний реєстр. У цьому аспекті слід розрізняти два види реєстрації: реєстрацію геометричних параметрів (площа, місцезположення, конфігурація) самих кадастрових об'єктів; реєстр прав на ці об'єкти.

У Швеції реєстр прав ведуть органи юстиції в окружних судах, а реєстр об'єктів – відомства Земельної служби. У Німеччині реєстр прав та об'єктів ведуть по-різному, залежно від законів окремих федеральних земель.

В Україні державний реєстр об'єктів (земельних ділянок) і прав на них ведуть в єдиній структурі управління земельних ресурсів, що значно спрощує процедуру реєстрації і є позитивним. Зауважимо, що перший реєстр потребує фахівців, які б володіли технічними питаннями геодезії та картографії, а другий – юриспруденції. Безумовно, що найдоцільніше об'єднати обидва реєстри в єдиній державній структурі.

Ведення земельного кадастру здійснюється в процесі виконання комплексу земельно-кадастрових робіт, який охоплює: підготовку науково-методичних та інструктивних документів для проведення топографо-геодезичних, ґрунтових, геоботанічних розвідувальних, бонітування ґрунтів та економічної і грошової оцінок земель, різномасштабного тематичного картографування території; виконання зазначених робіт щодо первинних об'єктів ведення земельного кадастру; підготовку системи земельно-кадастрової документації первинних об'єктів господарських і адміністративних одиниць та інструкцій щодо здійснення первинних записів, подальшого їх ведення та інтеграції земельно-кадастрової інформації від первинних об'єктів до державного рівня. Зазначимо, що для розробки й ведення земельного кадастру в населених пунктах застосовують переважно традиційні методи зйомок, картографування, виконання інших землевпорядних робіт за не досить систематизованої комп'ютеризації. Зараз започатковується впровадження комп'ютерних засобів, і це є позитивною рисою сучасного функціонування системи земельного кадастру. Справедливо також відзначити консервативність і деяку переванта-

женість чинного кадастру земель інформацією, яка використовується переважно для кількісного обліку земель, особливо сільськогосподарських угідь. Водночас основним складовим земельно-кадастрової діяльності урбанізованих територій притаманні певні відмінності, що знайшли своє відображення і в земельному законодавстві.

Кадастрове зонування в населених пунктах виконується задля запровадження індексного кадастрового плану урбанізованої території, що визначає: межі кадастрових зон і кварталів; межі оціночних зон і районів; кадастрові номери, місця розташування обмежень щодо використання земель. Кадастрові зйомки здійснюються у містах у масштабі 1:500-1:1000, селах – у масштабі 1:2000.

Кадастрові плани міських земель виконують у масштабі 1:500 по угіддях і для інженерних мереж, а також для будівель і споруд – у масштабах 1:100, 1:200. Для забудованої території рекомендується здійснювати зйомки в масштабі 1:500 з обчисленням площ із точністю до 1 м², за межами забудованих кварталів – у масштабі 1:1000 із точністю до 15 м².

Облік кількості земель ведеться згідно з формами б-зем та 2-зем, в яких інтегруються первинні дані про земельні ділянки та угіддя, починаючи від первинних об'єктів, сільських рад, із послідовним зведенням у межах території району, області, держави.

Висновки. Таким чином, наша галузева наука має забезпечити кадастрову службу найсучаснішими технологіями для ефективного виконання кадастрових робіт, включаючи системи електронного документообігу та цифрових підписів.

Застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок потребує уніфікації порядку ведення державного земельного кадастру в населених пунктах через формування єдиної системи ідентифікації земельних ділянок та формування картографо-геодезичних матеріалів. Їх використання в процесі організації використання й охорони земель у населених пунктах дало б змогу забезпечити: прийняття управлінських рішень на рівні міських органів влади та органів місцевого самоврядування; планування та прогнозування територіального розвитку населених пунктів, у тому числі будівництва, транспортного розвитку й реконструкцій вулично-дорожньої та інженерно-технічної мережі; встановлення й визначення меж адміністративно-територіальних одиниць землеволодіння і землекористування, меж населених пунктів тощо; визначення площ кадастрових земельних ділянок та інших структурно-облікових одиниць; охорону довкілля, планування.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (в редакції від 05 липня 2004 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.

2. Про порядок ведення державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.
3. Програма створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру : Постанова Кабміну України від 2.12.1997 р., № 1355.
4. Земельний кодекс України. 18.12.1990 (01.01.2002). № 561-ХІІ.
5. Проект Закону України «Про державний земельний кадастр», від 04.02.2011 № 8077.
6. Землеустрій і кадастр : науково-виробничий журнал. – 2011. – № 3.

Рецензенти: Кузьменко О. Б., д. е. н, доцент;
Андрєєв В. І., к. т. н., доцент.

© Профатило А. І., Ворошилова Л. І., 2014

Дата надходження статті до редколегії 15.01.2013 р.

ПРОФАТИЛО Альона Іванівна – завідувач лабораторії землеустрою, картографування та оцінки земель Миколаївської філії ДУ «Інститут охорони ґрунтів України», м. Миколаїв.

Коло наукових інтересів: землеустрій та оцінка земель.

ВОРОШИЛОВА Людмила Іванівна – провідний картограф лабораторії землеустрою, картографування та оцінки земель Миколаївської філії ДУ «Інститут охорони ґрунтів України», м. Миколаїв.

Коло наукових інтересів: картографування земель.