

СЕКЦІЯ 2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА КАДАСТР

Ірина Дерень
судовий експерт,
Тернопільський НДЕКЦ МВС

ЗНАЧЕННЯ І РОЛЬ КАДАСТРОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ В ОЦІНЦІ НЕРУХОМОСТІ

Кадастр нерухомості, як діяльність постійного розвитку економіки є неподільною системою взаємозв'язаних (інженерних, технічних, екологічних, економічних, організаційних, правових) процедур і вчинків, цілеспрямованих на ефективне її використання.

Успішне вирішення завдань, пов'язаних із становленням ринку нерухомості в Україні, потребує надійної кадастрової інформації у кожному населеному пункті на ступені кварталу, міста або селища, тобто однозначно потрібна суцільна реєстрація усіх об'єктів кадастру ННП. Відповідно кадастрова інформація щодо оцінки нерухомості слугує базою для встановлення податку на неї, що, в свою чергу, є стабільним джерелом поповнення бюджету населених пунктів.

Експертна та нормативна грошові оцінки зводяться до встановлення цінності об'єкта нерухомості, як природного ресурсу і способу виробництва у сільському і лісовому господарствах та, як просторої основи у громадському підприємстві за показниками, що базуються на якості земель, ефективність їх використання та прибутковість з одиниці площі [3; 4].

Кадастр нерухомості слугує для забезпечення потрібною інформацією органів влади, зацікавлених осіб для регулювання майнових стосунків з приводу доцільного використання і охорони нерухомості, формулювання величини плати за нерухомість і цінності земель у структурі природних ресурсів, контролювання за застосуванням і охороною нерухомості, корисного та екологічного мотивування бізнес-планів та проектів інвестицій тощо [1; 2].

Визначальними завданнями кадастру нерухомості є:

- забезпечення цілісності даних, у тому числі наслідків оцінки про всі об'єкти ННП;
- використання одностайної системи просторових координат і процедури ідентифікації об'єктів нерухомості;
- впровадження системи кадастрового інформування та забезпечення достовірності.

Дійове управління процедурою діяльності і розвитку населених пунктів, насамперед великих населених пунктів, які є особливими технічними системами та складними системами соціального, економічного, геологічного та екологічного типу, не може реалізуватися без випробуваного інформаційного забезпечення у вигляді оцінки об'єктів нерухомості.

Під час виконання робіт з кадастру характерне значення має оцінка деяких територій з метою обчислення розмірів податків, обрахунку власників і

користувачів об'єктів кадастру, регулювання земельних та інших відносин, контролюванні здійснення рішень і постанов органів влади у галузі містобудування. Удосконалення методології оцінки нерухомості в системі кадастру населених пунктів не можливо уявити без ринку нерухомості.

В контексті сказаного, зазначимо, що даний ринок виконує наступні важливі функції: є основним ціноутворюючим механізмом, а також регулятором ефективності використання об'єктів нерухомості, тобто суб'єкти ринку нерухомості використовують об'єкт нерухомості найефективнішим чином.

Визначальним мотивом, що сповільнює роботу ринку нерухомості є брак нормативно-правового забезпечення даного процесу, чітких і зрозумілих оціночних процедур адаптованих до національного ринку нерухомості. Не існує виразного формулювання правового режиму земель не с/г призначення у населених пунктах та за їх межами, необґрунтовані обмеження на земельні ділянки, які можуть бути продані чи приватизовані громадянами з державної власності. В Україні відсутні умови функціонування таких земельних інституцій, як земельні біржі, банки, аукціони тощо. У більшості випадків відсутня інформація про земельні ділянки, які підлягають продажу, немає даних про їх орієнтовану вартість, обмеження та сервітути щодо їх використання, величину податків та обов'язкових зборів.

Інституційну базу суспільних стосунків, у тому числі нерухомості, створюють:

- постійна, неподільна, несуперечлива, зрозуміла для громадян, достатня для регулювання відповідних відносин нормативно-правова база;
- збалансована, функціонально достатня система інституцій, які на підставі нормативно-правових актів безпосередньо здійснюють і захищають права населення, а також контролюють виконання їх обов'язків у сфері зазначених відносин.

Доктрина ефективної кадастрової системи – це тривала державна інвестиція у розвиток інфраструктури країни. Із розвитком земельного ринку в Україні зростає значення робіт, пов'язаних з оцінкою нерухомості, що виконуються у складі кадастру нерухомості. Достовірне оцінювання необхідне при кредитуванні під заставу нерухомості, здійсненні угод купівлі-продажу, дарування, міні, оподаткуванні тощо. Визнання землі нерухомістю і введення її в обіг ставлять перед нами низку завдань, пов'язаних із регулюванням земельного ринку та оподаткуванням.

Отже, постає необхідність щодо відновлення та вдосконалення оцінки нерухомості в Україні, що є вкрай важливим, адже ці показники обов'язково застосовують під час: планування використання та охорони земель; їх вилучення та надання; встановлення платежів за нерухомість; виконання робіт із землеустрою; оцінці господарської діяльності та здійсненні інших заходів.

Сучасний стан інформаційного забезпечення управління нерухомістю в Україні можна вважати таким, що не дає всеохоплюючої інформації, необхідної для прийняття ефективних управлінських рішень. Для кількісного та якісного обліку нерухомості характерні розпорошеність, фрагментарність інформації та

відсутність повноти даних у базі єдиної державної кадастрової системи даних.

Таким чином, кадастрова система нерухомості повинна бути доповнена показниками оцінки нерухомості на засадах впровадження сучасних технічних технологій, які об'єднують як семантичну, так і картографічну інформацію.

Список використаних джерел

1. Гопцій О. Б. Диференціація факторів впливу на процедуру здійснення грошової оцінки земель населених пунктів. Вісник Харківського НАУ ім. В.В. Докучаєва. Серія "Економічні науки". 2009. №9. С.1–6.

2. Глотов В. Аналіз можливостей застосування безпілотних літальних апаратів для аерознімальних процесів. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. 2014. №II(28). С. 65–70.

3. Палеха Ю. М. ГИС-технологии в денежной оценке городских земель Украины. Геопрофиль. 2008. №3. С. 34–36.

4. Палеха Ю. М. Картографічне забезпечення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Вісник геодезії та картографії. 2006. № 1. С. 37–40.

Давид Заремба

студент,

Західноукраїнський національний університет

СКЛАД І ВИДИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ ВИШУКУВАЛЬНИХ РОБІТ

Землевпорядні роботи (роботи із землеустрою) — обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються спеціалістами землемірами з метою складання документації із землеустрою.

Землевпорядкування — це система державних заходів по реалізації земельного законодавства, спрямованого на організацію повного та раціонального використання земель, а також засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею з метою ефективного суспільного виробництва. Завданням сучасного землевпорядкування є забезпечення соціальної функції землеволодіння та землекористування, згідно із якою земельні ділянки повинні використовуватись максимально ефективно за цільовим призначенням без втрат корисних властивостей та погіршення стану довкілля, досягнення комплексності розвитку території, забезпечення платності землеволодіння та землекористування, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Землеустрій — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.