

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

Опорний конспект лекцій
з дисципліни
**“ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ
КАДАСТР”**

Ступінь вищої освіти – “ бакалавр ”

Галузь знань: 19 “Архітектура та будівництво”

Спеціальність: 193 “Геодезія та землеустрій”

Освітня програма: “Геодезія та землеустрій”

Тернопіль – ЗУНУ, 2020

Перович І.Л., Волошин Р.В. Державний земельний кадастр. Опорний конспект лекцій (для студентів ступеня вищої освіти «бакалавр» галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Геодезія та землеустрій» факультету аграрної економіки і менеджменту. – Тернопіль: ЗУНУ, 2020. – 123 с.

Укладачі: д.т.н., професор кафедри економічної експертизи та землевпорядкування **Перович Ігор Львович**;
к.е.н., доцент кафедри економічної експертизи та землевпорядкування **Волошин Роман Володимирович**

Рекомендовано на засіданні кафедри економічної експертизи та землевпорядкування
Протокол № 5 від 22.12.2020 р.

Відповідальний за випуск: Язлюк Борис Олегович, завідувач кафедри економічної експертизи та землевпорядкування,
Західноукраїнського національного університету

© Перович І.Л., Волошин Р.В. , 2020

ТЕМА 1. ЗАГАЛЬНЕ ПОНЯТТЯ ПРО ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

1. Загальні відомості про державний земельний кадастр
2. Історичний розвиток земельно-кадастрових робіт на території України
3. Земельно-Кадастрові Роботи У розвинутих країнах
4. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів
5. Роль земельного кадастру в регулюванні земельних відносин і реалізації земельної реформи в Україні

1. Загальні відомості про державний земельний кадастр

Ведення земельного кадастру зумовлене об'єктивними потребами суспільства в одержанні необхідних відомостей про землю як першоджерело матеріальних благ та об'єкт оподаткування.

Слово “кадастр” походить від латинських слів “*caput*”, що означає “податковий предмет”, та “*capetastrum*” – “опис податкових предметів”. Спочатку під кадастром розуміли книгу, в якій вказували відомості про предмет оподаткування. З виникненням і розвитком держави земля стала основним джерелом державних доходів і у зв'язку з цим – об'єктом оподаткування. Внаслідок цього на певних етапах розвитку суспільства з'явилася необхідність у точному обліку земель, а відтак у їх оцінці як об'єкта господарювання й оподаткування.

Так, ще у Стародавньому Єгипті (4 тисячі років тому) удобрені розливами ріки Ніл землі обліковували у кількісному та якісному аспектах з метою вилучення п'ятої частини доходів і встановлення права власності на землю. Такі дії з обліку та оцінки земель проводили двічі на рік таксатори – чиновники фараона. В Аравійській пустелі, у Теллосі, були знайдені халдейські таблиці з першими планами території й описом міста Данги, які належали до 4000 року до нашої ери. Найстаріша кадастрова карта, яка дійшла до нас, зберігається в Туреччині у Стамбульському музеї. Це глиняна табличка із зображенням районів, які підлягали оподаткуванню. Цей документ належить приблизно до 2200 року до нашої ери.

Відомості про поземельні кадастри знаходять також у Стародавньому Китаї, Месопотамії, Стародавній Греції і Римі, де вони успішно велися.

З розвитком суспільства змінювалися форми оподаткування населення, а тому вносилися певні зміни у земельний кадастр, у результаті чого розрізняють такі три основні його види:

- 1) за маєтками (господарствами);
- 2) за угіддями;
- 3) за окремими ділянками (парцелями).

Кадастр за маєтками (господарствами) давав порівняльну оцінку окремих маєтків (господарств), за угіддями – відповідно оцінку окремих видів

земельних угідь, а кадастр за парцелями (парцелярний кадастр) – оцінку окремих земельних ділянок.

Порівняльну оцінку землі в кадастрі проводили за ринковими цінами на землю або за чистим доходом. В умовах приватної власності ринкові ціни на землю часто слугували показником її якості. Малося на увазі, що ціна землі відображає її дійсну дохідність. Тому земельний кадастр, який проводили на основі ринкових цін на землю, дістав назву реального кадастру. У реальному земельному кадастрі оцінку земель проводили загалом щодо маєтку або садиби. При цьому не вимагався детальний обмір земель, поділ на угіддя та бонітування ґрунтів.

Виходячи з того, що оцінку земель проводили залежно від існуючих цін продажу на землю, результати реальних кадастрів виявлялися не завжди точними, а тому цей вид земельного кадастру не знайшов значного поширення.

Найбільше поширення і розвиток мали земельні кадастри в країнах Західної Європи у XVII – XIX ст. Батьківщиною класичного земельного кадастру вважають Північну Італію, де набув розвитку так званий міланський земельний кадастр (1718-1732 рр). В його основу було покладено точне визначення площ і розміру чистого доходу. Зміст цього кадастру полягав у такому:

- в общинах складали плани із зображенням кожної земельної ділянки (парцели);
- землю розподіляли за якістю ґрунтів на три або чотири класи (добру, середню, погану і непридатну);
- визначали розмір середнього врожаю з кожної ділянки;
- визначали валову продукцію і переводили у грошовий вираз (за цінами для кожної місцевості);
- з вартості валової продукції вираховували витрати на насіння, обробіток ґрунту та інші затрати, щоб отримати чистий дохід.

Усі ці дані вносили в кадастрові книги, на підставі яких центральне податкове управління розподіляло поземельний податок на провінції, райони і платників.

Приблизно в той самий час проводили роботи із земельного кадастру в Австрії та Франції. Позитивно оцінюючи матеріали австрійського і французького земельних кадастрів, зауважимо, що дії з оцінки земель були досить складними, оскільки її проводили за спеціальними тарифами для кожної общини, а іноді й для кожного маєтку. Крім того, ведення земельного кадастру розтягувалося на тривалий період, що призводило до зниження цінності та об'єктивності даних земельного кадастру, до непорівнянності одержаних результатів. Значним кроком уперед був прусський земельний кадастр, проведений за чотири роки. Підставою для диференційованого розподілу податку було прийнято чистий дохід, розмір якого з кожного виду угідь необхідно було визначити у земельному кадастрі.

Науково-методичні основи земельних кадастрів європейських країн застосовували в минулому на всій території Західної України: у вигляді австрійського, чеського, польського, румунського кадастрів. Що стосується історії розвитку земельного кадастру на інших територіях України, то він тісно пов'язаний з методом Докучаєва-Сибірцева і періодами його проведення наприкінці XIX і на початку XX століть в Російській імперії.

2. Історичний розвиток земельно-кадастрових робіт на території України

Земельно-кадастрові роботи мають давню історію, пов'язану з пануванням на території України Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії і Чехословаччини.

Зі скасуванням кріпосного права, з розвитком капіталізму почалися масові переділи земель, купівля-продаж, оренда, внаслідок чого виникла необхідність у нових методиках оцінки земель. Таку методику запропонував російський вчений-грунтознавець В. В. Докучаєв. Його науковий напрям охоплював два методи: природно-історичний і статистико-економічний. Суть першого полягала в класифікації ґрунтів та їх оцінці за природними властивостями, для чого проводили масові обстеження і лабораторні аналізи. Було виділено 8 типів ґрунтів. Для їх оцінки складена 100-бальна шкала бонітування ґрунтів. Докучаєв оцінював ґрунти не тільки як природно-історичне тіло, а й як засіб виробництва, тому й запропонував другий метод проведення оцінки земель – статистико-економічний. Суть його в тому, що визначався чистий дохід від використання землі. Порівняння даних бонітування ґрунтів з їх економічною оцінкою дозволяло визначати дохідність землі.

У Галичині практикували австро-угорський, польський і чеський кадастри. Найбільш досконалим був австро-угорський.

Сучасному земельному кадастру в Україні певною мірою властивий такий зміст і порядок його ведення, який сформувався за час його розвитку в епоху радянської влади. У цей період земельно-кадастрові дії зводилися лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель. При цьому реєстрація землекористувань не мала суттєвого юридичного, правового значення, оскільки була цілком відсутня приватна власність на землю громадян, яким наділи у вигляді присадибних земель надавали лише у вторинне користування, залежно від їх участі в господарській діяльності колгоспів, радгоспів.

Більше практичне значення і застосування мали дані обліку кількості земель за видам угідь. На підставі проведених у 1960 – 1961 рр. ґрунтових, агрохімічних, меліоративних і геоботанічних обстежень було дано

характеристику сільськогосподарських угідь за генетичним типом ґрунту, забезпеченістю поживними речовинами, кислотністю, еродованістю, засоленістю, солонцюватістю та іншими природними чинниками, які впливають на родючість.

До проведення суцільного обстеження ґрунтів були залучені ґрунтознавці, землевпорядники, агролісомеліоратори землевпорядних експедицій, Міністерства сільського господарства, фахівці спеціалізованих експедицій науково-дослідних і навчальних закладів, що за короткий час дало змогу одержати необхідну інформацію про природний стан сільськогосподарських угідь.

Так вперше в 1968 році законодавчо було започатковано ведення державного земельного кадастру, до складу якого залучалися дані про реєстрацію землекористувань, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель.

Важливе значення для проведення бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель мали затвержені в 1974 році методичні розробки земельного кадастру в Українській РСР [47], згідно з якими бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядаються як єдиний земельно-оціночний процес.

Таким чином, на кінець 80-х років ХХ ст. земельний кадастр в Україні сформувався в цілісну систему даних, які містять відомості про реєстрацію земель і прав на них, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель.

Для забезпечення наповнення і функціонування земельного кадастру в 1977 р. в сільськогосподарських підприємствах вводилася штатна посада землевпорядника, на якого, крім ведення земельного кадастру, покладалися функції забезпечення систематичного контролю за правильністю використання земель, здійснення землевпорядних проектів тощо. Основні функції ведення земельного кадастру покладалися на головного (старшого) інженера-землевпорядника району або на землевпорядника колгоспу, радгоспу, якщо така посада була передбачена. Для цього вводили такі земельно-кадастрові документи, як державна земельно-кадастрова книга району та земельно-кадастрова книга сільськогосподарського підприємства.

Історичні зміни щодо призначення, змісту, порядку ведення державного земельного кадастру відбулися в рамках земельної реформи в Україні. Від початку ставилося завдання і були виконані роботи з інвентаризації земель, яка полягала у виявленні об'єктивних даних про правовий статус земель, використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально або способами, які призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної ситуації.

Під час приватизації земель значно зросла роль правової охорони земельного кадастру, а саме – реєстрації земельних ділянок і прав на них. З цією метою вели активну роботу щодо розробки такої земельно-інформаційної системи, яка відповідала б потребам держави та суб'єктів господарювання на землі. Це вимагало пошуку та обґрунтування системи показників, що характеризують нових власників землі і землекористувачів. Водночас ставилося завдання забезпечення автоматизованого процесу реєстрації власників землі і землекористувачів та обліку їхніх земель.

Реєстрація земельних ділянок і прав на них супроводжується даними обліку кількості земель, переданих у власність і наданих у користування конкретним власникам землі і землекористувачам. Щодо цієї складової державного земельного кадастру, то разом зі здійсненням земельної реформи відбувалися зміни стосовно класифікації земель. Постановою Кабінету Міністрів України від 4 квітня 1993 року затверджено “Державну програму переходу України на міжнародну систему обліку і статистики”, яка передбачала переглянути чинну статистичну звітність щодо земельних ресурсів і доповнити її показниками, які застосовують у міжнародній практиці. Перехід земельно-кадастрової інформації в Україні на “Стандартну статистичну класифікацію землекористування ЄЕК”, що розроблена Статистичною комісією та Європейською економічною комісією (ЄЕК) ООН для застосування у міжнародній практиці, супроводжувався поділом земель за видами їх цільового (господарського) використання на:

- сільськогосподарські землі;
- ліси та інші лісовкриті площі;
- забудовані землі;
- відкриті заболочені землі;
- відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом;
- інші землі;
- води.

Важливою віхою в історії земельно-кадастрових робіт у перші роки демократичної влади було проведення бонітування ґрунтів у 1993 році.

3. Земельно-Кадастрові Роботи У розвинутих країнах

З переходом до капіталістичного способу виробництва у більшості західноєвропейських держав земельний кадастр спрямовується проти пережитків середньовіччя, привілеїв дворянської землевласності, особливо в питаннях оподаткування. Оскільки земля була основним джерелом прибутку, уряди капіталістичних держав, щоб упорядкувати оподаткування, вели земельні кадастри, які становили докладний опис земельної власності і містили дані про розміри, місце розташування, конфігурацію земельної власності й окремих угідь, господарський стан,

якість і дохідність земель, зазвичай, для земельного оподаткування і «розкладки» інших платежів, а також для встановлення цін на землю з метою купівлі-продажу.

Порівняльну оцінку землі для кадастру в маєтках проводили за ринковими цінами на землю. В умовах приватної власності ринкові ціни на землю часто слугували показником її якості. Вважалось, що ціна на землю відображає її дійсну прибутковість, дохідність. Тому земельний кадастр, який проводили на основі ринкових цін на землю, дістав назву *реального кадастру*.

Застосування ринкових цін в земельному кадастрі пов'язане з великими умовностями, тому що далеко не завжди між ринковою ціною і розміром прибутку існує строге й стале постійне співвідношення. Тому реальні кадастри, незважаючи на їх дешевизну, не набули широкого розповсюдження і мали переважно попередній, провізорний характер.

Земельні кадастри угідь і ділянок базувалися на різницях у дохідності землі. При цьому встановлювався середній чистий прибуток, який визначався за середньою різницею між нормальним валовим доходом і затратами виробництва, взятими за декілька останніх років. У визначенні чистого доходу виходили із середньої нормальної дохідності земель заданої якості за однакових умов ведення господарства, середнього рівня агротехніки, середньої структури посівних площ і врожайності сільськогосподарських культур.

Основні відомості для складання земельних кадастрів одержували переважно від самих землевласників, що не забезпечувало об'єктивної оцінки земель. Роботи щодо складання земельного кадастру розтягувалися на багато десятиріч, тому дані були мало придатними для практичного використання ще до завершення оцінки земель. Пруський земельний кадастр проведено у 1881 – 1886 роках. Такі стислі строки його створення зумовлювало широке використання попередньо підготовлених картографічних і ґрунтових матеріалів. Прискоренню земельно-оціночних робіт сприяла також наявність раніше складеної бонітувальної шкали, в якій враховували дані статистики, орендні й ринкові ціни на землю та на продукти сільського господарства за останні 14 років, витрати на виконання польових робіт, урожайність сільськогосподарських культур.

Заслуговує на увагу “постійний кадастр” Австрії, запроваджений законом австрійського уряду в 1817 році. Оцінку земель у складі австрійського земельного кадастру проводили за чистим доходом, беручи до уваги природні особливості території, зокрема фізичні та хімічні властивості ґрунту, рельєф, водний режим і кліматичні умови місцевості. Для одержання цих даних робили ґрунтові обстеження, в процесі яких визначали глибину гумусового горизонту, механічний склад, структуру, вологість та інші властивості ґрунту. За

наведеними властивостями відбирали типові парцели, на основі яких знаходили чистий дохід.

Нормальний чистий дохід діставали, враховуючи валовий дохід і витрати виробництва на вирощування основних зернових культур за середньої на той час агротехніки. Згідно з матеріалами оцінки земель проводили класифікацію угідь. При цьому ділянки з однаковим чистим доходом відносили до одного й того самого класу. Для класифікації орних земель була прийнята восьмикласна система. Сінокоси і пасовища оцінювали за п'ятикласною системою.

Одержані дані про місце розташування, власність, площі землі та розміри чистого доходу вносили в реєстр парцел. У ньому вказували номер парцели, її розташування, номер аркуша плану, що обкладається, прізвище, ім'я землевласника і його місце проживання, назву угіддя, його клас, площу, чистий прибуток, дату внесення змін у початкові записи.

Юридичну земельну реєстрацію здійснювали нотаріальні контори у реєстрі землевласників. Землевласників реєстрували за алфавітом або за місцем проживання з переліком належних їм парцел. Щодо кожної парцели перелічували ті самі дані, що й в реєстрі парцел. Крім реєстру землевласників, нотаріальні контори вели реєстр іпотек і стягнень, в якому реєстрували за речовою системою, тобто всю заборгованість закріплювати за земельною ділянкою.

Купівлю-продаж землі, дарування, поділ між членами двору, здача в оренду та інші операції оформляли нотаріальні контор, вносячи відповідний запис у реєстр землевласників, реєстр іпотек і стягнень, а також у документи землевласників. Про всі зміни правового стану земель нотаріальні контори повідомляли кадастрові установи, які заносили ці зміни в план і реєстр парцел. Кадастрові установи у свою чергу повідомляли нотаріальним конторам про зміни господарського стану земель внаслідок трансформації угідь, змін класу і розміру отримуваного доходу та ін. Такий зв'язок нотаріальних контор із кадастровими установами забезпечував відповідність між даними земельної реєстрації і земельного кадастру.

Із розвитком капіталізму матеріали земельного кадастру починають застосовувати не лише для земельного оподаткування, а й для інших цілей. Зокрема, вони набувають широкого застосування для встановлення орендної плати, ринкових цін на землю, вирішення судових спорів із земельних питань, розробки агротехнічних заходів, об'єднання черезсмужних ділянок у компактніші масиви, організації хутірських господарств тощо. Це зумовило необхідність подальшого поліпшення капіталістичного земельного кадастру.

4. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів

Природними ресурсами називають елементи природи, які використовують як джерело засобів існування людей. Це земельні, лісові, водні та мінеральні ресурси, атмосфера й гідросфера Землі, сонячна енергія, клімат. Проблема раціонального використання природних ресурсів об'єктивно визначає необхідність їх вивчення з правового, природного і господарського погляду на основі достовірних і науково обґрунтованих даних, які містяться в державному кадастрі.

Протягом останніх років багато зроблено для створення й розвитку системи кадастрів природних ресурсів. Верховна Рада України прийняла спеціальні закони про землю, води, ліси, надра, які передбачають ведення земельного, водного, лісового кадастрів і кадастру родовищ корисних копалин. Кадастри природних ресурсів повинні відповідати вимогам економіки. Єдність економіки країни – чинник, який дає змогу забезпечити єдність системи кадастрів природних ресурсів.

Державний водний кадастр охоплює дані обліку кількісних і якісних показників реєстрації водокористувань, обліку використання вод. Він охоплює три розділи: поверхневі води, підземні води, використання вод. Дані про поверхневі і підземні води заносять до каталогів за видами водних об'єктів (ріки, канали, озера і водосховища, льодовики, басейни підземних вод), а за розділом використання вод – до каталогів водокористувань, які складають для основних рік, що впадають у море, водогосподарських ділянок великих рік, сукупності малих рік. Ці дані використовують у плануванні і розміщенні продуктивних сил на території країни, складанні водогосподарських балансів, схем комплексного використання вод, охорони їх від забруднення, засмічення й виснаження, для поліпшення впливу вод у рамках проектування підприємств і споруд, пов'язаних із використанням вод, та вирішення інших питань.

Кадастр родовищ корисних копалин містить відомості про кількість та якість запасів основних і супутніх корисних копалин і компонентів кожного родовища, гірничотехнічні, гідрогеологічні та інші умови розробки родовища і його геолого-економічну оцінку. Дані державного кадастру заносять до спеціальних паспортів, які складають для кожного родовища і виявлених металевих, неметалевих корисних копалин, нафти і газу, вугілля і горючих сланців, розсипних родовищ і твердих корисних копалин, вказують відомчу належність, територіальне розміщення, дату відкриття, ступінь промислового освоєння, а також дані про склад і властивості основних і супутніх корисних копалин, домішки, водопостачання, умови розробки родовища, заходи щодо охорони навколишнього середовища, перспективні родовища і рекомендації щодо їх використання.

Для організації раціонального використання лісів, їх відтворення, охорони і захисту, планування розвитку лісового господарства і розміщення лісосічного фонду за рахунок держави здійснюють облік лісів і ведуть державний лісовий кадастр. Державний облік, державний лісовий кадастр, порядок галузевого обліку стану й використання земель державного лісового фонду затверджує Верховна Рада України. Державний лісовий кадастр передбачає державну реєстрацію землекористувань (лісофондовласників), кількісний облік лісових ресурсів, якісну характеристику лісових земель (бонітування ґрунтів), економічну оцінку лісів.

Державну реєстрацію у лісовому кадастрі здійснюють у розрізі лісогосподарських підприємств, кількісний облік лісових ресурсів проводять через інвентаризацію лісового фонду з подальшим виявленням і відображенням поточних змін. Якісну характеристику забезпечують типологічною класифікацією лісових земель, за якої виділяють порівняно однорідні умови розміщення лісових насаджень. В основу типологічної класифікації лісових земель покладено лісорослинний ефект, який характеризується класами бонітету лісових насаджень. Залежно від продуктивності лісів, які знаходяться у різних умовах розміщення, проводять економічну оцінку. При цьому необхідно виявити порівняльну цінність кількості та якості державної продукції та інших лісових користувань, які одержують у лісорослинних умовах різних типів до певного віку. Таким чином, економічну оцінку лісоземельних угідь проводять за експлуатаційною цінністю лісу, вартістю побічної продукції, а також за середовищезахисною і рекреаційною функціями лісу.

Державний земельний кадастр займає особливе місце в кадастрі природних ресурсів. Це пов'язано з особливостями землі як об'єкта земельного кадастру та її значенням як одного з найважливіших компонентів навколишнього природного середовища. Земля – різновидність природних ресурсів, складний елемент біосфери. В її надрах наявні великі поклади корисних копалин, органічно пов'язані із землею водні і лісові ресурси, без яких життя неможливе.

Земля як об'єкт земельного кадастру – першооснова будь-якої діяльності. Зокрема, в обробній промисловості і транспорті земля є територіальною основою, на якій здійснюється процес виробництва. У добувній промисловості вона виступає не тільки територіальним базисом, а й предметом праці, в процесі якої здійснюється видобування корисних копалин.

У сільському і лісовому господарстві земля виступає в трьох якостях одночасно: просторовим базисом, на якому здійснюється виробництво сільськогосподарської і лісогосподарської продукції; предметом праці, на який спрямовується діяльність людини для одержання продукції; знаряддям праці, за допомогою якого в певних умовах людина одержує результати своєї діяльності. Таким чином, тут земля виступає як *основний засіб виробництва*.

5. Роль земельного кадастру в регулюванні земельних відносин і реалізації земельної реформи в Україні

Реформування земельних відносин у напрямі роздержавлення і приватизації землі для підвищення ефективності її використання й охорони супроводжується комплексом землепорядних і земельно-кадастрових дій як правового, так і організаційно-господарського характеру.

Проведення земельної реформи в країні свідчить, що вона потребує чіткої системи даних державного земельного кадастру, який призначений для забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання й охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів і проектів землеустрою.

Державний земельний кадастр забезпечується проведенням топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань, реєстрацією землеволодінь і землекористувань та договорів на оренду землі, обліком кількості й якості земель, бонітуванням ґрунтів та економічною оцінкою земель.

Детальне вивчення поданих матеріалів дозволило висловити деякі міркування щодо їх наукової і практичної цінності. З наукового погляду, цю систему належить розглядати як складову частину єдиної системи державного земельного кадастру країни, до якої входять ще відомості про облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель.

У професійній діяльності землепорядної служби вагоме місце займають земельно-кадастрові дії, спрямовані на забезпечення власників землі, землекористувачів, органів державної влади відомостями про правовий, природний і господарський стан земель з метою організації їх раціонального використання й охорони.

Нині державний земельний кадастр України – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визначення факту виникнення або припинення права власності на земельні ділянки і права користування ними і містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих земельних ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі й землекористувачів.

Усі складові державного земельного кадастру (кадастрове зонування; кадастрові зйомки; бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель;

грошова оцінка земель; державна реєстрація земельних ділянок; облік кількості та якості земель) мають різне застосування в загальній системі управління земельними ресурсами. Так, наприклад, кадастрове зонування передбачає встановлення: місця розташування обмежень щодо використання земель; меж кадастрових зон і кварталів; меж оцінюваних районів і зон; кадастрових номерів адміністративно-територіальних одиниць.

У період реформування земельних відносин у сучасних умовах велике значення мають кадастрові зйомки – комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Важливе значення мають дані бонітування ґрунтів, яке проводить за стобальною шкалою. Вищим балом оцінюють ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Важливою складовою державного земельного кадастру є економічна оцінка земель різного призначення, яку проводять для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення.

Водночас з посиленням ролі даних державного земельного кадастру значно зросла роль грошової оцінки земельних ділянок, яку визначають на рентній основі. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок використовують для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертну грошову оцінку використовується для цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Економічна оцінка земель, застосування якої в умовах ринкової економіки має забезпечувати основне, економічне стимулювання розвитку суспільного виробництва через функціонування плати за землю, заходів відповідальності за порушення земельного законодавства, дотримання рекомендацій щодо раціонального та ефективного використання й охорони земель, потребує конкретного грошового виразу. З цього приводу бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель належить розглядати сукупно, взаємозв'язано.

Беручи за основу чистий дохід з одиниці площі земель у рослинництві, необхідно за цим показником оцінити кожен земельну ділянку, господарство, район, область. Критерієм оцінки дійсної родючості землі України є фактичний чистий дохід з одиниці площі земель, який є основним звітним показником національного багатства країни. За його середнім багаторічним значенням як основою оцінки земель розраховують середнє значення цінності землі у грошовому виразі.

У визначенні розміру чистого доходу від використання землі важливим є те, який розмір чистого доходу приймати для розрахунків – фактичний чи

нормативний (розрахунковий). Якщо взяти фактичний, то така грошова оцінка відобразить не ціну (вартість) землі, а відповідатиме фактичному стану використання земель. Така грошова оцінка не доцільна для практичного застосування, оскільки високопродуктивні землі можуть використовуватися малоефективно і навпаки. У таких випадках грошова оцінка, а, відповідно, й розраховані на її базі показники плати за землю не стануть об'єктивним стимулом раціонального використання земель.

Отже, розрахунок показників грошової оцінки земель необхідно здійснювати не за показниками фактичного стану використання земель, а за середнім чистим доходом з одиниці площі, який беруть за еталон. Це нормативна (розрахункова) ціна землі, яка відповідає середній дохідності земель кожного типу ґрунту за звичайного середнього для певної місцевості рівня інтенсивності землеробства і середньої урожайності культур. Таким підходом до визначення показників оцінки земель користується Великобританія, де економічна класифікація земель ґрунтується на встановленні вартості так званої стандартної чистої продукції кожного класу земель.

Таким чином, нормативна ціна землі відображає не індивідуальні господарські результати використання земель, а ті, які можна й потрібно одержати у разі застосування до земель відповідного типу ґрунту однакових середніх умов обробітку і затрат на вирощування культур.

Інструментом державного регулювання земельних відносин нових власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, безперечно, мають бути дані земельного кадастру, на підставі яких державні органи забезпечують диференційоване справляння плати за землю, залежно від якості земельних ділянок та їх розташування, вживають заходи щодо економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам і втрат сільськогосподарського виробництва. Таким чином, успішна реалізація земельної реформи в Україні тісно пов'язана зі станом організації державного земельного кадастру, призначеного для забезпечення місцевих рад, зацікавлених підприємств, установ, організацій і громадян відомостями про використання земель.

ТЕМА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Зміст і призначення державного земельного кадастру
2. Види і принципи державного земельного кадастру
3. Методологічні основи державного земельного кадастру
4. Порядок ведення і сучасний стан державного земельного кадастру

1. Зміст і призначення державного земельного кадастру

Необхідність ведення державного земельного кадастру зумовлена потребами суспільного виробництва. Стан його ведення в Україні залежить від потреб в умовах переходу до ринкової економіки. Система даних земельного кадастру в минулому, за умов соціалістичного ладу, зводилася переважно до реєстрації землекористувань і кількісного обліку земель за видами угідь, що повністю задовольняло потреби соціалістичної економіки на початкових етапах.

Після проголошення незалежності України зміст, призначення і порядок ведення державного земельного кадастру законодавчо закріплено в Земельному кодексі України (2001 р.) та у постанові Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993р. №15 Про порядок ведення державного земельного кадастру.

Призначенням державного земельного кадастру є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів і проектів землеустрою.

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

- забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
- застосування єдиної системи просторових координат і системи ідентифікації земельних ділянок;
- запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Державний земельний кадастр охоплює:

- кадастрове зонування;
- кадастрові зйомки;
- бонітування ґрунтів;
- економічну оцінку земель;
- грошову оцінку земельних ділянок;
- державну реєстрацію земельних ділянок;

- облік кількості та якості земель.

Усі ці складові мають різне застосування в загальній системі управління земельними ресурсами. Наприклад, кадастрове зонування передбачає встановлення:

- місця розташування обмежень щодо використання земель;
- меж кадастрових зон і кварталів;
- меж оцінюваних районів і зон;
- кадастрових номерів адміністративно-територіальних одиниць, зон і кварталів.

Основою земельно-кадастрових робіт є кадастрові зйомки, тобто комплекс робіт, виконуваних для визначення й відновлення меж земельних ділянок. Кадастрові зйомки передбачають:

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки зі суміжними власниками та землекористувачами;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- виготовлення кадастрового плану.

Важливе значення мають дані бонітування ґрунтів – порівняльної оцінки якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер і суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводять за стобальною шкалою. Вищим балом оцінюють ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання й дохідність з одиниці площі. Економічну оцінку земель різного призначення проводять для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського цільового призначення. Економічну оцінку земель проводять в балах або у грошовому еквіваленті.

Державний реєстр земель складається з двох частин:

- Книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;
- Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею й складом угідь.

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, за ступенем забруднення ґрунтів.

2. Види і принципи державного земельного кадастру

Види земельного кадастру. Залежно від змісту й порядку проведення робіт земельний кадастр поділяють на два види: основний, або первинний, і поточний, або наступний.

Завданням *основного (первинного)* земельного кадастру є початкове одержання або уточнення відомостей про правовий, господарський і природний стан земель і внесення цих даних за земельно-кадастрових документів. Основний земельний кадастр проводять періодично після повторних зйомок, обстежень земель, виконання земельно-оціночних робіт, організації нових або реорганізації існуючих землеволодінь, землекористувань, а також у разі чергового заповнення наново затверджених земельно-кадастрових документів. Його можуть проводити в межах окремих землеволодінь, землекористувань, районів і великих адміністративно-територіальних одиниць, включаючи територію областей, Автономної Республіки Крим або країни загалом.

У рамках основного земельного кадастру збирають, аналізують і систематизують матеріали і документи, що містять відомості про загальні площі землеволодінь, землекористувань, склад угідь, якісний стан земель, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель. Зібрані матеріали підлягають ретельному аналізу і перевірці їх повноти, достовірності та об'єктивності. У разі необхідності проводять коректування матеріалів або виконують додаткові роботи для одержання інформації, якої не вистачає. Наявні дані після їх систематизації, розгляду і затвердження у встановленому порядку приймають як вихідні для внесення в земельно-кадастрові документи.

Щоб земельно-кадастрові дані відповідали дійсності, перелічені зміни належить своєчасно відобразити в земельному кадастрі. Це означає, що земельний кадастр повинен дати характеристику єдиного державного земельного фонду за категоріями, власниками землі, землекористувачами, складом угідь та їх якісним станом на час проведення основного (початкового) кадастру і забезпечити своєчасне внесення в земельно-кадастрові документи змін, що відбуваються у використанні земель. Це зумовлює необхідність ведення поточного, або наступного, земельного кадастру.

Поточний земельний кадастр – це виявлення і внесення в земельно-кадастрові документи змін, що відбулися у використанні земель після проведення основного земельного кадастру. Крім того, до завдань поточного кадастру належать усунення помилок у початкових записах і внесення додаткових відомостей відповідно до нових вимог. Інакше кажучи, поточний земельний кадастр забезпечує підтримку земельно-кадастрових даних на рівні сучасності.

У поточному земельному кадастрі відображають тільки законні зміни, зумовлені використанням земель. Незаконне збільшення площ землеволодінь,

землекористувань внаслідок самовільного захоплення або передачі земель одного власника чи землекористувача іншому, скорочення площ основних сільськогосподарських угідь, зрошуваних і осушених земель через переведення їх у менш продуктивне використання та інші зміни, виявлені в межах поточного земельного кадастру, але не оформлені до встановленому порядку, у земельно-кадастрових документів не вносять, а вживають заходи щодо їх усунення. Таким чином, поточний земельний кадастр, як і основний, охороняє права власників землі і землекористувачів на надані їм землі й сприяє раціональному використанню земельних ресурсів.

Основний і поточний земельні кадастри – взаємозв’язані етапи земельного кадастру. Перший створює основу для ведення другого, визначає сферу його дії. Поточний кадастр, оновлюючи й доповнюючи відомості основного, систематично підтримує дані про землю в актуальному стані. Тому поточний кадастр повинен бути організований відразу ж після закінчення основного. Розрив між закінченням основного кадастру і початком поточного ускладнює ведення земельного кадастру і призводить до необхідності періодичного повторення основного кадастру.

Точність земельно-кадастрових даних залежить від якості матеріалів землевпорядкування, лісовпорядкування, зйомок і обстежень, покладених в основу початкового заповнення земельно-кадастрових документів. У поточному земельному кадастрі використовують матеріали основного земельного кадастру. Безпосередні виміри і визначення площ проводять тільки на тих частинах території, на яких відбулися зміни у стані й використанні земель. Таким чином, поточний земельний кадастр різниться від основного обсягом і характером виконуваних робіт.

Основні принципи земельного кадастру. Науково обґрунтоване вивчення земельних ресурсів у правовому, природному і господарському аспектах вимагає дотримання низки принципів. **Основні принципи земельного кадастру – його єдність, законність, безперервність, об’єктивність, економічність, наочність і доступність.**

Єдність земельного кадастру означає, що він повинен охоплювати всю територію країни і вестися за єдиною системою. Економічна система повинна мати у своєму розпорядженні дані не тільки щодо окремих власників землі, землекористувачів, а й щодо району, області, Автономної Республіки Крим та країни загалом. Це дає змогу правильно аналізувати розподіл і стан земельного фонду, обґрунтовано планувати заходи щодо раціонального використання земель у народному господарстві країни.

Правильність ведення земельного кадастру і використання його даних забезпечують централізоване керівництво і контроль з боку органів державної влади і відомчого управління. Забезпечення єдності земельного

кадастру, управління кадастром земель, а також контроль за правильністю використання його даних, незалежно від того, в чийому користуванні перебувають землі, здійснюються Держгеокадастром України та його місцевими органами.

Земельний кадастр має бути безперервним, тобто давати характеристику стану земельного фонду з урахуванням змін, що відбуваються у використанні земель. Для цього дані земельного кадастру повинні систематично уточнюватися, відображаючи поточні зміни в природному, господарському і правовому стані земель. Щоб підтримувати дані земельного кадастру на рівні сучасності й водночас домогтися стійкості цих даних на певний строк, доповнення і зміни в земельно-кадастрові документи вносять у певному порядку. Зміни в правовому стані земель відображаються в міру того, як вони відбуваються: у складі земельних угідь та їх меліоративному стані – один раз на рік; у якісному стані та оцінці земель – один раз на п'ять років.

Земельний кадастр має бути об'єктивним, тобто всі його показники повинні бути строго достовірні, повністю відповідати дійсності. Земельні угіддя належить обліковувати за їх фактичним станом і використанням. Тільки об'єктивні дані, які відповідають правовому й природному стану, господарському використанню земель, можуть успішно застосовуватися для виконання державних завдань щодо управління земельним фондом країни і правильного використання земель. Тому як початкове заповнення земельно-кадастрових документів, так і внесення поточних змін проводять на основі документів, які підтверджують відповідні зміни. Цим досягають достовірності даних і повної їх відповідності фактичному стану землеволодіння і землекористувань.

З погляду об'єктивності велике значення має правильність ведення земельного кадастру самими власниками землі і землекористувачами. Кожен із них зобов'язаний вести кадастр у відповідних документах і подавати звіт про стан землеволодіння, землекористування з врахуванням змін у складі земель. Інженер-землевпорядник сільської, селищної або міської ради здійснює контроль за правильним використанням земель власниками землі, землекористувачами, виїжджаючи на місце або перевіряючи додаткові матеріали і документи, які підтверджують достовірність поданих відомостей. Станом на 1 січня кожного року інженер-землевпорядник складає звіт про наявність земель, їх розподіл за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності. Один раз на п'ятирічку складають зведений звіт про наявність і розподіл земель за категоріями, власниками землі, землекористувачами, угіддями, якісним станом та оцінкою земель.

Крім щорічної звітності, у нашій країні здійснюють державний контроль за використанням земель, перевіряючи законність і правильність використання земель, правильність виконання знімальних, землепорядних і обстежувальних робіт, точність і своєчасність земельного кадастру, правильність ведення і зберігання земельно-кадастрових документів, відповідність кадастрових даних фактичному стану землеволодінь, землекористувань.

Економічність земельного кадастру забезпечується застосуванням сучасних методів аерофотозйомок, космічних зйомок, польового і лабораторного обладнання для проведення ґрунтових, агрохімічних, меліоративних і геоботанічних обстежень, електронно-цифрової обчислювальної та комп'ютерної техніки.

Щоб земельно-кадастрові дані можна було широко використовувати у повсякденній виробничій діяльності господарств, їх необхідно зробити максимально наочними й доступними для споживачів інформації.

Дотримання перелічених принципів дає змогу забезпечити правильність ведення земельного кадастру і своєчасний контроль за використанням земель.

3. Методологічні основи державного земельного кадастру

У методологічному аспекті земельний кадастр використовує поняття оцінки землі. Вона, в свою чергу, визначається на основі продуктивності й дохідності земель. Проведення земельного кадастру пов'язане з використанням даних, які характеризують продуктивність земель. В основі його лежить вчення про земельну ренту, яка є різницею між індивідуальною ціною виробництва і загальною, що визначається гіршими умовами виробництва, тобто землями гіршої якості.

На земельну ренту і диференціальний дохід впливають економічні, організаційно-господарські і природно-історичні чинники.

Економічні чинники переважно мають вплив на результати загальної оцінки земель і характеризуються різним обсягом затрат виробництва залежно від відстані господарств до пунктів реалізації продукції, баз постачання матеріально-технічними засобами виробництва.

До організаційно-господарських чинників, які впливають на оцінку земель, можна віднести віддаленість земель від виробничих центрів господарств, земельний устрій, склад і співвідношення земельних угідь.

Природно-історичні чинники неоднаково впливають на результати оцінки земель залежно від економічного стану господарств. В екстенсивному господарстві використовують зазвичай природну родючість ґрунту, а в інтенсивному – землю розглядають переважно як засіб для прикладання праці і капіталу. Тому у першому випадку ціниться хімічний склад ґрунтів, наявний стан поживних речовин, тоді як у другому – із широким застосуванням мінеральних добрив на першому місці можуть опинитися фізичні властивості ґрунтів, їх здатність реагувати на додаткові дози поживних речовин.

У Методиці оцінки землі дохід, одержуваний з гектара оцінюваних земель порівняно з доходом із відносно гірших земель, названо додатковим продуктом (ДП). Його визначають як різницю між валовим (ВП) і основним (ОП) продуктами.

Валовий продукт становить суму усієї виробленої продукції. Умовно його можна поділити на основний (ОП) і додатковий продукт (ДП).

$$\text{ВП} = \text{ОП} + \text{ДП} \quad (1)$$

Основний продукт формується на основі затрат виробництва за формулою:

$$\text{ОП} = Z_{\text{ф}} \times \text{ОЗ}_{\text{вих}}, \quad (2)$$

де, $\text{ОЗ}_{\text{вих}}$ – середня (вихідна) окупність затрат, $Z_{\text{ф}}$ – фактичні затрати. Чим вищі фактичні затрати, тим більшим повинен бути обсяг основного продукту і тим меншим, згідно формули (1), повинен бути додатковий продукт.

Таким чином, додатковий продукт є диференціальним доходом, який визначає різницю у доходах, залежно від фактичних затрат. Чим вищі затрати, тим менший диференціальний дохід і навпаки.

Сумарний диференціальний дохід (ДД) складається з додаткового продукту I (ДП_I) і додаткового продукту II (ДП_{II}):

$$\text{ДД} = \text{ДП}_I + \text{ДП}_{II}. \quad (3)$$

Диференціальний дохід I – це дохід, одержаний на різноякісних землях порівняно з гіршими землями за однакового (середнього) рівня затрат праці, тобто за однакового рівня інтенсивності ведення господарства.

Він створюється переважно за рахунок об'єктивних чинників (природна родючість, кліматичні умови, рівень ведення господарства) і визначається за формулою:

$$\text{ДП}_I = Z_{\text{вих}} (\text{ОЗ}_{\text{ф}} - \text{ОЗ}_{\text{вих}}). \quad (4)$$

Іншими словами, на родючих землях для отримання визначеного розміру доходу потрібно докласти менше затрат, ніж для отримання такого ж доходу на гірших землях. Різниця між витратами, понесеними на кращих і гірших землях формує Диференційний дохід I.

Диференціальний дохід II утворюється за рахунок дії суб'єктивних чинників і зазвичай за рахунок ефективності капітальних вкладень на землях різної якості:

$$\text{ДП}_{II} = (Z_{\text{ф}} - Z_{\text{вих}}) (\text{ОЗ}_{\text{ф}} - \text{ОЗ}_{\text{вих}}) \quad (5)$$

В даному випадку визначається різниця не тільки між окупністю затрат на кращих ($\text{ОЗ}_{\text{ф}}$) та гірших ($\text{ОЗ}_{\text{вих}}$) землях, але й між обсягом фактичних затрат ($Z_{\text{ф}}$) і середніми (вихідними) затратами ($Z_{\text{вих}}$). Тобто, диференційна рента формується не тільки за рахунок кращої якості

земель, але й за рахунок кращого ведення господарства та більшого обсягу інвестування у виробництво.

Таким чином, диференційна рента по суті є формою, яка визначає різницю у доході від землекористування різними землями.

Крім диференціальної ренти в ринковій економіці існує абсолютна рента, тобто рента, яку приносять всі ділянки землі, у тому числі і гірші. При розгляді суті і механізму її утворення необхідно мати на увазі, що при розгляді диференціальної ренти (теоретично) гірші землі, що регулюють ціноутворення, ніякої ренти не приносять. Однак через обмеженість землі і гірші земельні ділянки здаються в оренду. Жоден власник землі не здасть свою ділянку в оренду, якщо вона не буде приносити дохід. Таким чином, орендарі платять власникові землі ренту і з гірших ділянок. Рента, яку приносять ці ділянки землі, і є абсолютна рента. Вона називається абсолютною тому, що її приносять абсолютно всі ділянки, незалежно від їхньої родючості і місця розташування.

Існує також монопольна рента. Вона утворюється на землях особливої якості чи в особливих кліматичних умовах. Серед великої різноманітності земель виділяються такі, що розташовані у винятково сприятливих ґрунтово-кліматичних умовах. Господарства, завдяки виключним умовам, мають можливість вирощувати рідкісні продукти з особливими якісними характеристиками (наприклад, особливих сортів винограду та вина із нього, чаю, цитрусових, екзотичні фрукти, овочі, прянощі тощо).

Попит на цю продукцію, як правило, вищий за пропозицію, що створює умови реалізації за цінами, які стабільно перевищують витрати по вирощуванню такої продукції. Такі ціни називаються монопольними.

У результаті виникає різниця між монопольною ціною, верхня межа якої визначається лише платоспроможним попитом, і вартістю рідкісного землеробського продукту у вигляді надприбутку. Додатковий прибуток, одержаний на основі монопольної ціни, є монопольним надприбутком. Цей надлишок і є монопольною рентою, яка привласнюється власником землі, що знаходиться у винятково сприятливих умовах. Джерелом існування такої ренти є доходи тієї частини населення, яка купує на ринку ці дефіцитні землеробські продукти. А джерелом зазначених доходів, як правило, є додаткова вартість, створена в інших галузях матеріального виробництва.

4. Порядок ведення і сучасний стан державного земельного кадастру

Порядок ведення ДЗК в Україні регулюється постановою кабінету міністрів №1051 від 17.10.2012 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Цей Порядок визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях. Документи в паперовій формі, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру, витяги з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідки, що містять узагальнену інформацію про землі (території), вкопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), кадастрові плани земельних ділянок та інші документи створюються шляхом роздрукування їх електронної (цифрової) форми за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Під час створення ідентичних за документарною інформацією та реквізитами документів в електронній та паперовій формі кожен з документів є оригіналом і має однакову юридичну силу. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держгеокадастр та його територіальні органи. Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр.

Функції адміністратора Державного земельного кадастру виконує визначене Держгеокадастром за погодженням з Міністерства економіки державне підприємство, яке належить до сфери управління Держгеокадастру.

До складу Держгеокадастру та його територіальних органів входять державні кадастрові реєстратори, які здійснюють внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей в межах повноважень, визначених Законом України «Про ДЗК» та Порядком ведення ДЗК.

Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, а також відмову у внесенні або наданні відомостей.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора і власну печатку. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора забороняється, крім випадків, встановлених законодавством.

Адміністратори центрів надання адміністративних послуг (ЦНАПів) у порядку, встановленому Законом України “Про адміністративні послуги”, та уповноважені посадові особи виконавчих органів органів місцевого самоврядування, які успішно пройшли стажування, надають відомості з Державного земельного кадастру згідно з повноваженнями у межах території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

До повноважень державних кадастрових реєстраторів Держгеокадастру та державних кадастрових реєстраторів його територіальних органів (у тому числі таких, що провадять свою діяльність на районному (міському) рівні, в м. Києві та Севастополі) належать:

1) внесення до Державного земельного кадастру:

геодезичної, картографічної основи та відомостей про них (змін до них), індексних кадастрових карт (планів) відповідних адміністративно-територіальних одиниць (змін до них), індексної кадастрової карти кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць (змін до неї) та відомостей про кадастрове зонування земель в межах території України (змін до них);

відомостей (змін до них) або надання відмови у їх внесенні про:

- землі в межах державного кордону, території адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах);

- обмеження у використанні земель;

- земельні ділянки (їх частини), розташовані в межах району, міста республіканського (Автономної Республіки Крим) чи обласного значення, районів у м. Києві і Севастополі, а також міст, селищ, сіл, розташованих у їх межах;

- інші об'єкти Державного земельного кадастру, розташовані за межами адміністративно-територіальних одиниць;

2) здійснення реєстрації:

заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

заяв про відкликання заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

заяв про державну реєстрацію земельної ділянки;

заяв в електронній формі про державну реєстрацію земельної ділянки;

заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

повідомлень про виявлення технічної помилки фізичною або юридичною особою;

заяв про виправлення технічних помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру;

заяв про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру;

повідомлень про виявлення фізичною або юридичною особою помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії;

заяв про надання відомостей з Державного земельного кадастру;

заяв в електронній формі про отримання відомостей з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

3) здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні, скасування такої реєстрації;

4) формування поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення їх зберігання;

5) присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам;

6) проведення перевірки відповідності поданих документів вимогам законодавства;

7) узагальнення відомостей щодо кількості та якості земель в межах державного кордону, території адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

8) надання відомостей з Державного земельного кадастру щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту, та відмови у їх наданні, витягів з Державного земельного кадастру про будь-яку земельну ділянку в межах державного кордону;

9) виправлення помилок у Державному земельному кадастрі, допущених у відомостях щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту;

10) оприлюднення за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на офіційному веб-сайті Держгеокадастру відомостей щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту;

11) надання та отримання інформації про об'єкти Державного земельного кадастру в порядку інформаційної взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами;

12) проведення стажування адміністраторів центрів надання адміністративних послуг та уповноважених посадових осіб виконавчих органів органів місцевого самоврядування та надання їм довідки про результати стажування.

Документи, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру:

1) індексні кадастрові карти (плани) України, Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл;

2) індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони і кварталу;

3) кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл, інші тематичні карти (плани), перелік яких встановлюється цим Порядком;

4) поземельні книги.

Документи Державного земельного кадастру є його складовими частинами, які створюються, відображаються та змінюються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр містить інформацію про сформовані та зареєстровані земельні ділянки, відомості про які внесено до нього на підставі відповідної документації із землеустрою.

З 01.01.2013 нова редакція Закону України «Про державну реєстрацію речових прав не рухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що право власності на земельні ділянки посвідчує свідоцтво про право власності на нерухоме майно. Також з 01.01.2013 набув чинності Закон України «Про державний земельний кадастр», відповідно до якого видання державних актів на право власності на земельну ділянку припиняється, а документом, що посвідчує право власності, стало свідоцтво на право власності. Державні акти, видані до 1 січня 2013 року, залишаються чинними й надалі посвідчують права на земельні ділянки.

На жаль, станом на сьогодні велика кількість відомостей про земельні ділянки, правовстановлюючі документи на які видані до 2004 року залишаються не внесеними до Державного земельного кадастру.

Варто зазначити, що відсутність відомостей про земельні ділянки в Державному земельному кадастрі призводить до негативних наслідків, в тому числі підвищується ризик неправомірних захоплень земельних ділянок з боку рейдерів.

Станом на 10 березня 2020 року до Державного земельного кадастру внесено відомості про 21,3 млн земельних ділянок загальною площею 43,8 млн га, зокрема, 14,3 млн земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 31,1 млн га.

Триває процес внесення відомостей до Державного земельного кадастру щодо адміністративно-територіальних одиниць: станом на березень 2020 р. із загальної кількості населених пунктів на території України за заявами органів місцевого самоврядування внесено відомості про межі 6,5 тис. адміністративно-територіальних одиниць та нормативну грошову оцінку майже 3 тис. населених пунктів.

Загальна наповненість ДЗК станом на березень 2020 становить 75 %.

ТЕМА 3. ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ ЯК ОБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Земельні ресурси та їх категорії
2. Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця
3. Угіддя як елемент земельного кадастру. Класифікація угідь
4. Земельний фонд України у складі світових земельних ресурсів та сучасний стан його використання
5. Відображення земельної ділянки у Державному земельному кадастрі

1. Земельні ресурси та їх категорії

Об'єктом державного земельного кадастру є земельні ресурси країни, тобто всі землі в межах території України, включаючи острови та землі, зайняті водними об'єктами, які є власністю українського народу.

Для ведення державного земельного кадастру враховують адміністративно-територіальне розміщення земель, їх цільове призначення, господарське використання, якісний стан та оцінку.

Згідно із Земельним кодексом України повноваженнями в галузі земельних відносин наділені Верховна Рада України, й Верховна Рада Автономної Республіки Крим, місцеві ради, Кабінет Міністрів України і Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, центральні органи виконавчої влади з питань екології і природних ресурсів, земельних ресурсів, місцеві державні адміністрації та органи місцевої влади. Для виконання своїх функцій їм необхідна інформація про класифікацію земель, правовий режим земельних ділянок, їх кількісну і якісну характеристику та оцінку.

Класифікація земель передбачає їх розподіл за найбільш характерними ознаками. За земельним законодавством України такою ознакою є цільове призначення земель або їх правовий статус. По суті, саме встановлюючи цільове призначення земель, держава забезпечує їх особливу охорону як основного національного багатства, реалізуючи, таким чином, положення статті 14 Конституції України.

Земельна ділянка, на відміну від інших об'єктів права власності, щодо яких власник має право здійснювати будь-які дії (знищувати, псувати, споживати тощо), повинна використовуватися лише відповідно до її цільового призначення, причому навіть невикористання ділянки також є правопорушенням. Загалом під цільовим призначенням земельної ділянки належить розуміти визначений законодавством правовий режим її експлуатації (використання), що забезпечує реалізацію права користування земельною ділянкою таким способом, який відповідатиме суспільним інтересам і не завдаватиме шкоди навколишньому природному середовищу.

За цільовим призначенням землі України поділяють на дев'ять

категорій: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

2. Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця

Земельна ділянка є безпосередньою просторовою базою існування людини, яка не у глобальному, а в конкретному просторі розташованого в полі зору майданчика утримує її житло та інші споруди, забезпечує територією для місць прикладання праці та відпочинку, утворює сільськогосподарські площі для виробництва продуктів харчування, а також обслуговує всі інші потреби.

Земельна ділянка є конструктивною основою численних просторових кадастрових утворень, об'єднаних за адміністративними, просторово-якісними, природними, правовими і господарськими ознаками у вигляді окремо визначених структур. До таких структурних окремоностей належать:

- економічні категорії земель і категорії земель за придатністю;
- природно-сільськогосподарські зони, провінції, округи, області і райони;
- земельні угіддя;
- типи, класи і види земель;
- адміністративно-територіальні регіони,
- агровиробничі групи ґрунтів й окремі ґрунтові відмінності;
- землеволодіння, землекористування та орендовані землі;
- кадастрові округи, зони, квартали та інші земельно-територіальні утворення.

Земля є вихідною матеріальною основою добробуту як кожної людини окремо, так і суспільства загалом, оскільки виконує функції основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах; просторового базису для розміщення виробничих сил і розселення людей; є основою для відтворення трудових, матеріально-технічних і природних ресурсів. Тому в усі часи задоволення потреб людини вимагало знань про землю.

Нині інформація про земельні ресурси набуває все більшої ваги і стає надзвичайно актуальною, тому що в ній зацікавлені не тільки державні органи й господарські структури, а й практично всі громадяни та юридичні особи, які є учасниками земельних відносин. Центральним (базовим) об'єктом, вихідним джерелом такої інформації є окрема земельна ділянка, яку розглядають не тільки як матеріальний об'єкт, тобто об'єкт користування, а насамперед,

як об'єкт права.

Забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки покликаний державний земельний кадастр. У процесі його здійснення встановлюється процедура визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками, збираються і систематизуються відомості про місце розташування земельних ділянок, їх оцінку, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та користувачів.

Відомості про земельні ділянки в системі ведення державного земельного кадастру визначають, систематизують і аналізують на базовому рівні. Але окремі складові державного земельного кадастру, як, наприклад, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, проводять і на більших територіях, об'єднаних за адміністративними, просторово-якісними, природними, правовими і господарськими ознаками. Однак кожне таке структурне угруповання земель – це не що інше, як сума площ окремих земельних ділянок, а кадастрова інформація про таке угруповання – це зінтегрована й узагальнена інформація про окремі земельні ділянки. Тому земельна ділянка є не тільки первинним об'єктом земельного кадастру, а й основною земельно-кадастровою одиницею.

Поняття земельної ділянки, за чинним земельним законодавством, – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Невід'ємним атрибутом земельної ділянки, який відокремлює її від інших частин земної поверхні, є її межа. Межа – це умовна лінія, яка відокремлює територію земельної ділянки від іншої частини земної поверхні.

Встановлення меж земельної ділянки забезпечується проведенням комплексу польових і камеральних робіт кадастрових зйомок, у процесі яких вимірюються лінійні і кутові розміри меж, проводиться їх погодження із суміжними власниками землі і землекористувачами, обчислення координат межових точок, складання проекту зовнішніх меж земельної ділянки та перенесення їх у натуру. Межа чітко фіксується як на місцевості, так і у відповідних правовстановлювальних документах

Зі встановленням межі земельної ділянки виникає інша невід'ємна її ознака – місце розташування. Система координат встановлених меж забезпечує просторову визначеність земельної ділянки і дозволяє розпізнавати її серед інших. З цією метою застосовують унікальні кодові позначення земельних ділянок – систему кадастрових номерів, яка несе в собі додаткову інформацію щодо географічного місцезнаходження земельної ділянки в межах адміністративно-територіального устрою України.

Розміри земельних ділянок найчастіше визначають у лінійних одиницях – кілометрах і метрах; площі обчислюють у квадратних одиницях – кілометрах квадратних, гектарах, м².

З погляду оцінної діяльності щодо земельних ділянок у населених пунктах дуже важливою є інформація про положення земельної ділянки стосовно центрів економічного тяжіння (центрів, які значною мірою підвищують оцінку територій). Місце розташування земельної ділянки характеризується коефіцієнтом, який враховує значення й статус населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони); розміщення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Після встановлення меж земельної ділянки і видачі правовстановлювального акту починається її практичне використання і земельна ділянка, потрапляючи в правове поле, отримує певний правовий статус. Відповідно до земельного законодавства кожна земельна ділянка є об'єктом права власності. Елементами права власності на землю є право володіти, право користуватися і право розпоряджатися нею.

Право власності на земельні ділянки набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів. **Земельні ділянки можуть перебувати у приватній, комунальній та державній власності.** Від форм власності залежить, кому земельна ділянка належить, хто її власник і хто розпоряджається результатами праці від її використання.

Право на земельну ділянку або на її частину може бути обмежене встановленням заборон, умов дотримання вимог, передбачених законодавством або договором. Узаконено також обмеження щодо використання земельної ділянки через встановлення земельного сервітуту, який становить право власника або землекористувача на обмежене платне або безплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку можуть виникати у зв'язку з передачею її під заставу, якщо на неї накладено арешт або претензії кредиторів. Обмеження (обтяження) реєструються разом із земельною ділянкою у Державному реєстрі земель.

Оскільки використання землі в Україні є платним, то земельна ділянка виступає об'єктом плати за землю у вигляді земельного податку або орендної плати. Сукупність усіх цих правил становить правовий режим земельних ділянок. Отже, відводячи земельним ділянкам центральне місце, державний земельний кадастр основним своїм завданням ставить забезпечення повноти

відомостей про них.

3. Угіддя як елемент земельного кадастру. Класифікація угідь

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що враховують під час їхнього використання і стосується різних угідь. Земельний кадастр у межах земельної ділянки ведеться за угіддями. У зв'язку з цим угіддя є основним елементом земельного кадастру.

Основною ознакою, яка відображає відмінності окремих видів угідь, слугує характер використання землі. При цьому класифікація угідь проводиться з урахуванням основного призначення і систематичного використання окремих ділянок землі для певних виробничих цілей. Це означає, що тимчасове використання ділянки сінокоосу для випасання худоби є підставою для переведення її в пасовище.

Крім характеру використання землі, в класифікації угідь необхідно враховувати природні властивості, які відображають якісний стан окремих земельних ділянок. Таким чином, під земельними угіддями належить розуміти ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і які різняться за природно-історичними ознаками.

Сучасна класифікація виділяє сільськогосподарські угіддя, до яких належать землі, що безпосередньо використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції: рілля, багаторічні насадження, сінокоси і пасовища, а також перелоги.

Окремому обліку підлягають інші угіддя: лісові площі; деревно-чагарникові насадження; болота; землі, зайняті під водою; дорогами, прогонами і просіками; будівлями; дворами, вулицями, площами; інші землі, не використовувані у сільському господарстві.

4. Земельний фонд України у складі світових земельних ресурсів та сучасний стан його використання

Україна володіє великими земельними ресурсами. Її земельний фонд – 60,3 млн. га – безцінне національне багатство, спроможне за ефективного управління забезпечити гідне життя громадянам.

Майже 70% території країни займають сільськогосподарські угіддя, понад 17% – ліси і лісовкриті площі. Міста та інші населені пункти займають понад 6,9 млн. га земельного фонду, або 11,4 %.

Більш ніж половину території нашої країни (65,4%) використовують сільськогосподарські товаровиробники, 11,9% – громадяни. Ще більшою є питома вага продуктивних угідь у їх власності і користуванні. Зокрема

сільськогосподарські товаровиробники використовують 80,8% сільськогосподарських угідь, а громадяни – 16,3%.

Україна входить до числа країн, де сконцентровані найбільші масиви земель сільськогосподарського призначення.

За даними аналізу інформації сільськогосподарського департаменту ООН, загальні світові сільськогосподарські земельні ресурси розподіляються наступним чином: на першому місці за їх наявністю знаходиться Китай (11 % у загальній структурі до усього їх підсумку), далі ідуть США (8 %), Австралія (8 %), Бразилія (6 %), Російська Федерація (4 %), Казахстан (4 %), Індія (4 %), і доволі суттєва частка належить **Україні (1 %).**

Однак у структурі орних земель розподіл країн є дещо іншим. Найбільшу частку має Індія (11 %), США (11 %), Російська Федерація (9 %), Китай (8 %), Бразилія (6 %) і **Україна (2 %).**

Нині в світі для сільськогосподарських цілей використовують близько 4873,2 млн га, що становить 37,4 % від загальної площі земель на поверхні суші планети. Сільськогосподарські угіддя сягають 4869,6 млн га, з яких під посівні площі виділяється 1592,7 млн га, у тому числі рілля займає майже 1423,8 млн га, луки і пасовища 3276,9 млн га, тоді як на ліси припадає 3995,8 млн га. Порівняльний аналіз їх структури у світі та Україні свідчить про досить суттєві відмінності в підходах до землекористування.

Надзвичайно високим в Україні є рівень розораності площ і становить понад 54 % (у розвинутих країнах Європи — не перевищує 35 %). Фактична лісистість території України становить лише 16 %, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн — 25-30 %). Надмірна розораність земель, у тому числі на схилах, призвела до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно вплинуло на стійкість агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екологічну сферу.

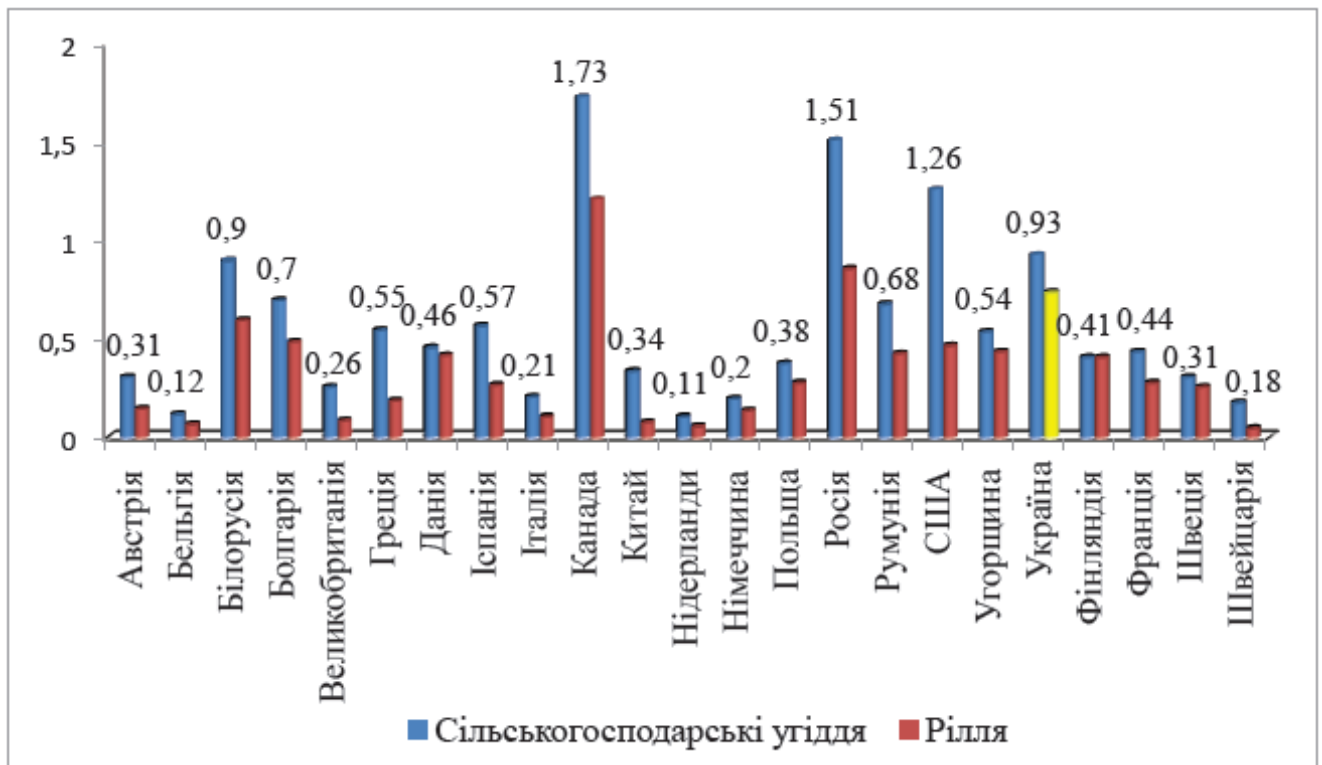


Рис.1. Площа с/г угідь на одного жителя в окремих країнах світу та в Україні, га

Окремого питання потребує розгляд цін на сільськогосподарські землі. Загальновідомо, що у всьому світі ціни відображають не лише значну різницю у якості земельних угідь і вигідності їх розташування, але й ринковий попит на них. Для порівняння візьмемо окремі європейські країни.

Так, найдорожчий гектар земель сільськогосподарського призначення у Швейцарії та Нідерландах, відповідно, 70 тис. і 64 тис. дол. США. У той же час, у Болгарії, Естонії, Румунії і Хорватії він коштує від 4,5 тис. до 7 тис. дол. США. Вітчизняний гектар, за окремими експертними оцінками, в сучасних умовах з коштує близько 1-2 тис. дол.

5. Відображення земельної ділянки у Державному земельному кадастрі

Згідно закону про Державний земельний кадастр, ведення кадастру чітко регламентує перелік відомостей про земельну ділянку та аспекти її ідентифікації з допомогою кадастрового номеру.

Зокрема, до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;

- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів) і зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Вимоги щодо встановлення кадастрового номеру земельної ділянки визначають наступні аспекти:

1. Земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер.
2. Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі.
3. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України.
4. Структура кадастрових номерів земельної ділянки визначається Кабінетом Міністрів України.
5. Кадастрові номери земельних ділянок зазначаються у рішеннях органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування про передачу цих ділянок у власність чи користування, зміну їх цільового призначення, визначення їх грошової оцінки, про затвердження документації із землеустрою та оцінки земель щодо конкретних земельних ділянок.
6. Кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера.
7. Скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці.
8. Інформація про скасовані кадастрові номери земельних ділянок зберігається у Державному земельному кадастрі постійно.

ТЕМА 4. УПРАВЛІННЯ СИСТЕМОЮ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Формування правової бази Державного земельного кадастру
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр»
3. Система Державного земельного кадастру
4. Система органів Державного земельного кадастру
5. Адміністрування Державного земельного кадастру

1. ФОРМУВАННЯ ПРАВОВОЇ БАЗИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Складність і багатогранність земельного кадастру визначає необхідність формування правової бази. Земельно-кадастрові дії і дані не тільки забезпечують необхідною інформацією всіх учасників земельних відносин, а й надають цим відносинам стабільність, відіграють реєструючу роль, тому земельно-кадастрові процедури вимагають однозначного правового оформлення. **Чинне законодавство України про державний земельний кадастр - це сукупність норм і правил, які регламентують земельно-кадастровий процес і зміст документації.**

Загальні положення, що носять обов'язковий характер повинні бути відображені в законі, а технічні питання можуть регулюватись підзаконні актів.

До основних законодавчих актів, які регулюють земельні відносини через призму земельного кадастру, належать земельне і цивільне законодавства. Земельне законодавство забезпечує механізм набуття права власності або користування землею, охорону і раціональне використання землі, порядок переходу права власності або користування землею, оренду землі, а цивільне - права суб'єктів земельних відносин щодо здійснення угод із землею.

Враховуючи, що Конституція України розмежувала повноваження органів влади і місцевого самоврядування щодо розпорядження і управління землею, система правового регулювання державного земельного кадастру повинна розмежовуватись таким чином:

- на національному рівні - законами, постановами Кабінету Міністрів України, нормативними актами Державного комітету України по земельних ресурсах;
- на регіональному рівні - постановами уряду Автономної Республіки Крим, рішеннями обласних рад і адміністрацій з питань, що входять до їх компетенції;
- на базовому (місцевому) рівні - рішеннями районних (міських) адміністрацій та органів місцевого самоврядування з питань регулювання земельних відносин, що входять до їх компетенції.

В сукупності правову базу управління системою Державного земельного кадастру формують наступні нормативні акти:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України Про Державний земельний кадастр;
- Закон України Про землеустрій";

- Закон України "Про оцінку земель";
- Закон України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність";
- Закон України "Про захист персональних даних";
- Постанова КМУ Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру;
- Постанова КМУ Про затвердження Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру
- Інші загальні та спеціальні нормативні акти.

2. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР»

Відповідно ст.204 ЗКУ, Ведення Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» від **07.07.2011 № 3613-VI**. Цей Закон установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.

Основні терміни, які визначає Закон:

Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами;

державна реєстрація земельної ділянки - внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера;

геоінформаційна система - інформаційна (автоматизована) система, що забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання та постачання геопросторових даних;

геопросторовий об'єкт - об'єкт реального світу, що характеризується певним місцеположенням на Землі і визначений у встановленій системі просторово-часових координат;

геопросторові дані - набір даних про геопросторовий об'єкт;

індексна кадастрова карта (план) - картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану);

кадастрова зона - сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів;

кадастрова карта (план) - графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру;

кадастровий квартал - компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо);

кадастровий номер земельної ділянки - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування;

режимоутворюючий об'єкт - об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та/або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель.

3. СИСТЕМА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Система державного земельного кадастру - це сукупність взаємопов'язаних організаційно-правових, технологічних, економічних та методичних заходів по створенню і веденню земельного кадастру.

Система державного земельного кадастру включає:

- а) законодавчо визначену діяльність в галузі державного земельного кадастру та його правове регулювання;
- б) органи, що здійснюють державне управління у галузі державного земельного кадастру;
- в) організацію, ведення та управління в галузі державного земельного кадастру;
- г) здійснення земельно-кадастрових робіт та ведення державного земельного кадастру на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях;
- г) державний і самоврядний контроль за здійсненням земельно-кадастрових робіт;
- д) наукове, кадрове та фінансове забезпечення державного земельного кадастру;
- є) суб'єкти та об'єкти державного земельного кадастру;
- є) державні і комунальні науково-дослідні та проектно-вишукувальні організації, приватні юридичні і фізичні особи, які здійснюють земельно-кадастрові роботи.

Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю.

Державний земельний кадастр базується на таких основних принципах:

- обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти;

- єдності методології ведення Державного земельного кадастру;
- об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі;
- внесення відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та відповідно до цього Закону;
- відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання;
- безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються;
- документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

4 СИСТЕМА ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, і здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, належать:

- **нормативно-правове забезпечення у сфері Державного земельного кадастру;**
- **здійснення інших повноважень згідно з цим Законом.**

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, належать:

- ведення та адміністрування Державного земельного кадастру;**
- погодження надання висновків за результатами проведення державної експертизи програм і проектів з питань ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, матеріалів і документації Державного земельного кадастру;**
- здійснення підготовки земельно-кадастрової документації;**
- внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані у межах державного кордону України, територій**

Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, районів, сіл, селищ, міст;

здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні;

ведення поземельних книг та надання витягів із Державного земельного кадастру про земельні ділянки;

організація здійснення на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;

розроблення стандартів і технічних регламентів у сфері Державного земельного кадастру відповідно до закону, а також порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних;

розроблення форм витягів, інформаційних довідок із Державного земельного кадастру, повідомлень про відмову у наданні відомостей, порядку обліку заяв і запитів про отримання відомостей із Державного земельного кадастру;

створення документів Державного земельного кадастру;

участь у погодженні матеріалів і документації Державного земельного кадастру та в установленому порядку надання відповідних висновків;

затвердження статуту Адміністратора Державного земельного кадастру, здійснення контролю за його діяльністю, призначення його керівника;

організація взаємодії з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, міжнародними організаціями з питань ведення Державного земельного кадастру;

організація робіт з підготовки та підвищення кваліфікації державних кадастрових реєстраторів;

здійснення інших повноважень згідно з цим Законом.

5. АДМІНІСТРУВАННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Адмініструванням Державного земельного кадастру є:

1) здійснення заходів щодо створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

2) технічне і технологічне забезпечення Державного земельного кадастру;

3) збереження та захист відомостей Державного земельного кадастру.

Порядок адміністрування Державного земельного кадастру встановлюється Мінекономіки.

Адміністрування Державного земельного кадастру здійснюється його адміністратором на підставі договорів, укладених з Держгеокадастром на проведення робіт та надання послуг, пов'язаних з адмініструванням Державного земельного кадастру.

Фінансове забезпечення адміністрування Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр".

Адміністратор Державного земельного кадастру здійснює такі заходи щодо створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру:

1) створення та супроводження програмного забезпечення (в тому числі його впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу, навчання користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру), яке використовується Держгеокадастром та його територіальними органами під час ведення Державного земельного кадастру (в тому числі під час створення та оновлення його геодезичної та картографічної основи);

2) створення та супроводження програмного забезпечення (в тому числі його впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу, навчання користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру) з метою користування відомостями Державного земельного кадастру для пошуку, перегляду, копіювання та роздрукування відомостей, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, крім випадків, коли відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр" та цього Порядку такі дії здійснюються фізичними та юридичними особами безоплатно;

3) створення та супроводження програмного забезпечення (в тому числі його впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу, навчання користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру), яке використовується суб'єктами інформаційної взаємодії інших кадастрів та інформаційних систем, їх держателями та адміністраторами для користування відомостями Державного земельного кадастру;

4) створення та супроводження іншого програмного забезпечення, веб-сервісів, пов'язаних із створенням, внесенням та наданням відомостей Державного земельного кадастру відповідно до цього Порядку (в тому числі їх впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу, навчання фізичних та юридичних осіб).

Адміністратор Державного земельного кадастру здійснює такі заходи щодо технічного і технологічного забезпечення Державного земельного кадастру:

1) технічне і технологічне забезпечення формування геодезичної та картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрового зонування та інформаційного наповнення Державного земельного кадастру;

2) технічне і технологічне забезпечення доступу користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру до відомостей Державного земельного кадастру;

2.1) технічне і технологічне забезпечення підключення та супроводження доступу користувачів до відомостей Державного земельного кадастру;

3) технічне і технологічне забезпечення користування відомостями Державного земельного кадастру суб'єктами інформаційної взаємодії інших кадастрів та інформаційних систем, їх держателями та адміністраторами під час здійснення такої взаємодії;

4) технічне і технологічне забезпечення користування відомостями Державного земельного кадастру органами державної влади, органами місцевого самоврядування в електронній формі за допомогою веб-сервісів;

5) технічне і технологічне забезпечення автоматизації ведення Державного земельного кадастру (в тому числі його матеріально-технічного, апаратного забезпечення, забезпечення засобами комунікації, введення в експлуатацію апаратних засобів та засобів комунікації та методичної підтримки);

6) технічне і технологічне забезпечення оброблення та систематизації відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру (в тому числі архівних матеріалів);

7) технічне і технологічне забезпечення зберігання та архівування відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.

Адміністратор Державного земельного кадастру здійснює такі заходи щодо збереження та захисту відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі:

1) створення та забезпечення функціонування комплексної системи збереження та захисту відомостей Державного земельного кадастру відповідно до законодавства у сфері захисту інформації в інформаційних, телекомунікаційних та інформаційно-телекомунікаційних системах;

2) авторизація доступу державних кадастрових реєстраторів, користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру та суб'єктів інформаційної взаємодії інших кадастрів та інформаційних систем до Державного земельного кадастру;

3) створення, збереження та захист резервної копії відомостей Державного земельного кадастру;

4) впровадження та забезпечення використання засобів криптографічного та технічного захисту інформації під час ведення Державного земельного кадастру;

5) забезпечення використання кваліфікованого електронного підпису для функціонування електронного документообігу під час ведення Державного земельного кадастру.

ТЕМА 5. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ ДАНИХ

1. Земельно-кадастрові дані, методи їх одержання, аналізу і систематизації
2. Зйомки та обстеження території в земельному кадастрі, їх зміст і порядок ведення
3. Статистичні методи одержання, обробки й аналізу даних земельного кадастру
4. Текстові і планово-картографічні матеріали державного земельного кадастру

1. ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВІ ДАНІ, МЕТОДИ ЇХ ОДЕРЖАННЯ, АНАЛІЗУ І СИСТЕМАТИЗАЦІЇ

Основна вимога до успішного ведення земельного кадастру – повні дані про правовий, природний і господарський стан земель. Отже, виникає необхідність визначити відповідні показники для кожної складової земельного кадастру. Для його ведення потрібно знати, хто є власником земельної ділянки чи користувачем, на яких умовах використовується земельна ділянка, яка її площа, склад і підвиди угідь, якісний стан земель, порівняльну їх цінність та оцінну вартість.

Поєднання цих показників в окремих складових частинах різне.

Наприклад, для реєстрації земельних ділянок, обліку кількості земель земельно-кадастрові відомості обмежуються тільки показниками про їх розмір; для розподілу земель за складом угідь та їх підвидами – про меліоративний стан земель.

Для обліку якості земель потрібні показники, що характеризують не тільки розміри площ угідь, а й природні властивості ґрунтів, які визначають їх якість. Такими показниками є: тип ґрунту, механічний склад, забезпеченість ґрунтів поживними речовинами, кислотність, еродованість, засоленість, солонцюватість, солончаковість тощо. Ґрунти різняться між собою за тими чи іншими природними ознаками. Наприклад, за вмістом часток мулу або глини вони бувають легкого, середнього і важкого механічного складу; за забезпеченістю поживними речовинами – низькою, середньою і високою забезпеченістю фосфором і калієм; за показниками кислотності – слабо-, середньо-, сильно кислі; за крутизною схилів і розвитком ерозії – слабо-, середньо- і сильнозмиті. Аналогічно розрізняють ґрунти за засоленістю, солонцюватістю, солончакуватістю та іншими природними ознаками.

Дані бонітування ґрунтів характеризуються такими показниками, як площа земельних ділянок і бал бонітету ґрунтів, економічна оцінка – площею земель і балами їх оцінки. Замість балів можуть визначатися класи ґрунтів, умовні кадастрові гектари або інші відносні величини.

Щоб одержати земельно-кадастрові відомості, використовують різні методи, які залежать від призначення показників земельного кадастру. Для обчислення площ земельних ділянок проводять зйомки місцевості, для визначення показників природних властивостей ґрунтів – обстеження земель, а для економічної їх оцінки – збір, обробка й аналіз статистичних даних про господарське використання земель.

Земельно-кадастрові роботи – це не разовий захід, а постійний процес одержання й оновлення даних про стан земель. Систематизація земельно-кадастрових відомостей потрібна для цілеспрямованого використання їх у виробничій діяльності власників землі і землекористувачів, а також для державного управління земельними ресурсами.

Класифікація, аналіз і синтез цих відомостей – основа повноти знань про той чи інший показник. Щоб одержати відомості про площу окремої земельної ділянки і за видами угідь, необхідно відповідно до прийнятої класифікації віднести земельні ділянки або їх частини до того чи іншого угіддя, розчленувати їх на окремі контури і скласти площі контурів в єдине ціле. Дані про площу земельних угідь окремих ділянок отримують таким чином. Якщо землеволодіння чи землекористування складається з декількох земельних ділянок, то їх площі і склад угідь визначають як суму площ земельних угідь цих ділянок. Дані про площу земельних ділянок зводять у певну систему за групами власників землі і землекористувачів сільської (селищної) ради, району, області і т.д. Аналогічно систематизують відомості про природні ознаки ґрунтів та економічні показники оцінки земель.

2. ЗЙОМКИ ТА ОБСТЕЖЕННЯ ТЕРИТОРІЇ В ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ, ЇХ ЗМІСТ І ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ

Достовірність даних земельного кадастру залежить від способів одержання земельно-кадастрових даних про правовий, природний і господарський стан земель, які відображаються як на картографічних матеріалах, так і в текстових документах.

Картографічні матеріали – це матеріали, які у певному масштабі відтворюють на папері просторове розміщення, стан і використання земель. Просторове розміщення земель характеризується конфігурацією, співвідношенням сторін, окресленням меж земельних ділянок, розташованих суміжно. Ці матеріали забезпечують наочність земельно-кадастрових відомостей, попереджують можливість пропусків або дублювання площ, сприяють безперервному та об'єктивному одержанню необхідної інформації. Без картографічних матеріалів практично неможливо одержати дані щодо жодної складової частини земельного кадастру.

Джерелом картографічних матеріалів є роботи з аерофотозйомок або наземних теодолітної і мензульної зйомок місцевості. Картографічні матеріали повинні задовольняти основну вимогу земельного кадастру – забезпечення необхідної точності земельно-кадастрових відомостей, яка залежить від масштабу плану. Масштаб вибирають залежно від розмірів контурів, характеру використання земель та інтенсивності ведення господарства.

В умовах дрібної контурності для земельного кадастру найдоцільніший масштаб 1:10000.

У степових районах, де земельні угіддя розташовані великими масивами, можливе застосування карт масштабу 1:25000.

У зрошуваних районах і господарствах із великою питомою вагою багаторічних плодових насаджень застосовують плани масштабу 1:5000.

Для ведення земельного кадастру в сільських населених пунктах, містах і селищах міського типу використовують плани масштабу 1:2000 і 1:500.

Основними роботами на кадастровому об'єкті, які вимагають відповідного геодезичного забезпечення, є встановлення меж населених пунктів, інвентаризація земельних ділянок, інвентаризаційні знімання (обміри) житлового фонду.

Особливо велику точність земельно-кадастрових даних забезпечують матеріали аерофотозйомок: вони дають змогу скласти як кількісну, так і якісну характеристики земельних ділянок. Складені за матеріалами аерофотозйомок плани містять такі деталі й характерні ознаки місцевості, які неможливо одержати, якщо виконувати наземні зйомки. фотоплани мають досить чіткі зображення меж окремих земельних угідь і містять також характеристику їх якісного стану. За матеріалами аерофотозйомок можна визначити площі, межі переходу ґрунтових відмінностей, ділянок, які потребують різних меліоративних, культуртехнічних заходів, а також межі ділянок із різною трав'янистою рослинністю. Тому наземні зйомки застосовують обмежено, на невеликих площах, де відсутні матеріали аерофотозйомок, а також для обліку поточних змін у стані і використанні земель.

У зв'язку із запуском штучних супутників Землі, пілотованих автоматичних космічних станцій, космічних лабораторій стало можливим вивчення земної поверхні аерокосмічними методами, які називають дистанційними методами зондування Землі. Найпоширенішими методами одержання інформації про земельні ресурси з космічних апаратів є багатоспектральні зйомки в оптичному та інфрачервоному діапазонах і радіолокаційні зйомки.

Метод ґрунтується на виявленні залежності між властивостями земних об'єктів, у тому числі земельних угідь, і характеристиками їх спектрального

випромінювання та відображення, яке одержують одночасно в декількох вузьких спектральних зонах. Цей метод можна застосовувати для одержання даних про характер ґрунтового і рослинного покриву, про ступінь зволоженості і засоленості різних ділянок земної поверхні, забруднення водних басейнів, рельєф дна мілководдя тощо.

Традиційні методи вивчення природних ресурсів базуються на збиранні й узагальненні розрізнених і різночасних окремих спостережень, часто виконуваних за непорівнянними методами. Космічні зйомки вирізняються глобальністю огляду земної поверхні, можливістю отримати інформацію в стислі строки і періодично її оновлювати.

Організація раціонального використання й вивчення земельних ресурсів за допомогою аерокосмічних методів зйомок земної поверхні передбачає виконання таких завдань: виявлення деградованих земель, розробка заходів для якісного поліпшення стану земель, захисту ґрунтів від ерозії, боротьби із засоленням і заболоченням, виявлення і ліквідації забруднення продуктивних земель; здійснення дієвого контролю за використанням земель у різних галузях народного господарства; оцінка впливу сільськогосподарського виробництва на навколишнє середовище; уточнення строків дозрівання сільськогосподарських культур; діагностика захворюваності сільськогосподарських культур з визначенням осередків виникнення і поширення хвороб рослин; короткострокове прогнозування рівнів урожайності сільськогосподарських культур у регіонах країни на основі оцінки стану й розвитку посівів тощо.

Необхідну земельно-кадастрову інформацію забезпечують також матеріали різноманітних обстежень земель, завданням яких є виявлення фактичного стану земельних угідь і визначення можливості їх використання. Обстеження поділяють на два види: агрогосподарські та спеціальні.

Агрогосподарські обстеження забезпечують одержання необхідних відомостей про якісний стан земель за зовнішніми ознаками і даними господарського використання. Кожній земельній ділянці дають характеристику за типом ґрунту, гранулометричним складом, глибиною гумусового горизонту, ступенем кислотності, засміченості камінням, зволоженості, рівнем стояння ґрунтових вод, розвитком ерозії, крутизною схилів, придатністю до машинно-тракторного обробітку та іншими показниками, які визначають родючість ґрунту і потенційну можливість використання земель. Результати обстежень показують на планово-картографічних матеріалах і заносять у спеціальні відомості агрогосподарського обстеження.

Проте агрогосподарські обстеження дають неповну характеристику земель. Тому, крім них, проводять спеціальні обстеження земель: ґрунтові, агрохімічні, меліоративні і геоботанічні.

ґрунтові обстеження здійснюють для одержання кількісних показників основних природних властивостей ґрунтів, які використовують

потім для бонітування. Показники ґрунтових обстежень одержують у результаті виконання польових робіт і лабораторних аналізів.

Агрохімічні обстеження характеризують ґрунт за забезпеченістю поживними речовинами. Для характеристики земель за глибиною залягання ґрунтових вод і ступенем їх зволоженості проводять меліоративні обстеження.

Геоботанічні обстеження забезпечують характеристику природних кормових угідь за складом і якістю травостою. При цьому проводять класифікацію типів кормових угідь, дають кормову характеристику трав тощо.

3. СТАТИСТИЧНІ МЕТОДИ ОДЕРЖАННЯ, ОБРОБКИ Й АНАЛІЗУ ДАНИХ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Земельний кадастр країни базується на статистичних прийомах одержання, обробки й аналізу необхідних відомостей про правовий, природний і господарський стан земель. **Одержання вихідної інформації для вивчення певного об'єкта дослідження у статистиці називають спостереженням.**

Суть *статистичного спостереження* полягає в планомірному, науково організованому зборі масових даних про явища і процеси громадського життя, необхідних для вирішення певних питань. Для економічної оцінки характеру використання земель збирають дані про розподіл земель між власниками землі, землекористувачами, склад угідь, ґрунтовий покрив, посівні площі, урожайність, кількість добрив, які вносять, затрати праці і засобів виробництва і на цій основі доходять відповідних висновків про дохідність, окупність затрат на землях різної якості, а також складають шкалу оцінки земель.

Статистичні спостереження – основна ланка досліджень. Вони дають вихідні матеріали для аналізу того чи іншого явища. Тому від повноти та якості даних, одержаних у результаті спостережень, залежить обґрунтованість висновків. Отже, необхідні умови статистичного спостереження – точність і суворості достовірність зібраних відомостей.

Статистичні спостереження проводять за певним планом, де вказують форми, види і способи спостереження, а також організаційні заходи.

Основні форми статистичного спостереження – звітність і перепис.

Звітність – це така форма спостереження, за якої статистичні органи у певні строки одержують від відповідних підприємств, організацій і установ необхідні матеріали у вигляді визначених законом документів. **Форми звітності й строки її подання встановлює Держкомстат.** Підприємства мають суворо визначений перелік звітів, які складають за затвердженими нормами. Звіти, не передбачені переліком, розглядають як підзаконні. Залежно від важливості й необхідності одержання даних встановлюють різні строки звітності: місячна, квартална, піврічна і річна. У

системі земельного кадастру найбільшого поширення набула річна звітність. Власники землі та землекористувачі щорічно не пізніше 15 січня подають звіти про зміни, які відбулися у складі земель за станом на 1 січня, виконкомам відповідних сільських, селищних рад. Державні землевпорядні органи щорічно складають звіти про наявність земель, включаючи зрошувані й осушувані, та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями й видами економічної діяльності, і раз на 5-7 років – про якісний стан та оцінку земель. Вони містять дані не тільки про використання земель, а й про стан меліоративної мережі. Державні інспектори контролюють використання земель і складають звіти. Складаючи річні звіти, заповнюють спеціальну таблицю, в якій наводять дані про загальну площу землеволодіння, склад основних сільськогосподарських та інших земельних угідь і меліоративних земель. Ці дані також є результатом статистичного обстеження за земельним кадастром.

Однак ця форма звітності не дає матеріалів з низки питань. Деякі показники взагалі не підлягають звітності. Тому необхідно провести спеціальні статистичні спостереження, до яких належить перепис. Перепис – це така форма спостереження, за якої статистичні органи збирають матеріали за допомогою спеціально організованих на визначену дату спостережень. У нашій країні періодично проводять перепис плодово-ягідних насаджень, меліоративних споруд, зрошуваних і осушених земель у вигляді їх інвентаризації тощо. Перепис дає додаткові відомості, яких немає у звітності, розширює дані звітності, а також перевіряє їх достовірність.

За часом проведення статистичні спостереження поділяють на безперервні (поточні) і переривчасті.

Для одержання окремих статистичних даних використовують *анкетні спостереження*, які проводять за спеціально розробленими і розісланими певній групі осіб чи установ анкетами.

За допомогою *монографічного* спостереження поглиблено вивчають окремі типові об'єкти і питання, які важко з'ясувати у разі масового спостереження. За цим методом переважно обстежують кращі, передові сільськогосподарські підприємства для всебічного вивчення й поширення їхнього досвіду.

Основні *способи* статистичного спостереження – це безпосереднє спостереження, документальний спосіб та опитування.

За *безпосереднього* спостереження одержують необхідну інформацію і заповнюють земельно-кадастрові документи працівники земельно-кадастрових служб на основі особистого огляду, виконання геодезичних вимірів під час зйомки і коректування планово-картографічного матеріалу, обміру посівних площ, присадибних ділянок тощо. Цей спосіб спостереження – найбільш досконалий і достовірний.

Документальний спосіб спостереження як джерело необхідних відомостей

передбачає різноманітні звіти про стан землеволодіння і землекористування, зрошуваних і осушених земель, затрати праці та засоби виробництва, урожайність сільськогосподарських культур, погосподарські книги сільських рад, в яких містяться дані про присадибні ділянки громадян, картографічні матеріали.

Опитування – це реєстрація фактів за свідченнями опитуваних. Цим способом обмежуються у визначенні врожайності сільськогосподарських культур на малопоширених ґрунтах, а також складанні схем попередників сільськогосподарських культур, якщо відсутні книги історії полів сівозмін.

Одержані в результаті статистичного спостереження дані земельного кадастру – це велика кількість розмаїтих відомостей. Щоб на їх основі можна було дійти обґрунтованих висновків, всю цю масу одиничних даних необхідно звести в певну систему. *Зведення статистичних даних* – це об'єднання (систематизація) в установленому порядку відомостей про сукупність, яку вивчають, одержаних у результаті статистичного спостереження. Найпростіше зведення статистичних даних полягає в підрахунку підсумків за досліджуваною ознакою. Наприклад, щоб обчислити площу сільськогосподарських угідь у районі, необхідно звести дані за всіма сільськими радами в одну таблицю і підвести підсумок.

4. ТЕКСТОВІ І ПЛАНОВО-КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Ведення державного земельного кадастру супроводжується належним чином оформленими земельно-кадастровими документами і матеріалами. Земельно-кадастрову документацію поділяють на текстову і картографічну.

Текстові документи і матеріали містять словесну (вербальну, семантичну) інформацію про об'єкт і суб'єкт земельного кадастру. Їх ведуть у вигляді рішень, розпоряджень державних органів з питань регулювання правового режиму земель про передачу земель у власність, надання у користування та договорів земельно-правових угод (купівля, продаж, оренда, застава, обмін земель). Ці документи і матеріали стосуються правової сторони земельного кадастру і переважно мають невелику питому вагу у земельно-кадастровій справі.

Поширенішими є текстові матеріали, які ведуть у вигляді таблиць і пояснювальних записок. До табличних матеріалів належать контурні відомості, експлікації земель, дані про характеристику якості ґрунтів, статистичні дані для економічної оцінки земель тощо.

Важливе місце у складі текстових матеріалів і документів державного земельного кадастру займають реєстри земельних ділянок, сервітутів і даних нормативної грошової оцінки земель. До текстових матеріалів

належать пояснювальні записки, акти обстежень земель, висновки, протоколи погодження меж земельних ділянок, даних обліку і оцінки земель тощо.

Уся узагальнена текстова земельно-кадастрова інформація на місцевому, регіональному та державному рівнях відображається в основному земельно-кадастровому документі – державному земельно-кадастровому балансі земельних ресурсів відповідно району (міста), регіону та України і у зведених реєстрах земельних ділянок за формами власності.

Частина земельно-кадастрової інформації місцевого рівня відображається у книжній формі. Наприклад, у книзі ведуть реєстрацію державних актів на право власності на землю та право постійного користування землею, договорів оренди землі; у Поземельній книзі реєструють земельні ділянки, обмеження у використанні земель і земельні сервітути. На рівні району ведуть державну земельно-кадастрову книгу в розрізі сільських (селищних) рад і міст.

Ведення земельного кадастру важко уявити без картографічних матеріалів, які відображають текстову інформацію на паперових носіях з усіх його складових частин. Для ведення земельного кадастру використовують переважно матеріали аерофотознімків або матеріали наземних зйомок для окремих земельних ділянок.

До земельно-кадастрової документації належать

- кадастрові карти та плани (графічні і цифрові),
- схеми,
- графіки,
- текстові та інші матеріали, які містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, межі земельних ділянок власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, що перебувають у державній, колективній і приватній власності, їхню кількість, якість, народногосподарську цінність.

Земельно-кадастрова документація охоплює книги реєстрації державних актів на право колективної, приватної власності на землю, право постійного користування землею, договорів на тимчасове користування землею, у тому числі на умовах оренди.

Поруч із текстовими документами картографічні матеріали є основою для постійного ведення земельного кадастру. Тому між картографічними і текстовими матеріалами існує тісний зв'язок і вони ведуться нерозривно. Картографічні матеріали забезпечують наочність території, на якій ведеться кадастр, ліквідують можливість пропусків або дублювання площ при земельному кадастрі. Ведення земельного кадастру без картографічного матеріалу практично неможливе. Картографічні матеріали дають вихідну інформацію для первинного заповнення текстових земельно-

кадастрових документів, а також внесення змін, що відбуваються у використанні земель.

Змістовна структура кадастру представлена двома частинами: графічною й аналітичною, що взаємопов'язані між собою на рівні єдиної бази даних.

Графічна база даних - картографічний матеріал, що відображає межі землекористування і містить плани, карти, профілі, графіки, схеми. Для формування графічної бази даних основу кадастрової інформації становлять матеріали топознімань, які фіксують просторове положення всіх елементів міського середовища (межі землекористування, межі адміністративних районів, наземні, підземні, надземні споруди тощо) і дають змогу проводити виміри лінійних і площинних характеристик ділянок території з точністю достатньою для прийняття рішення.

Аналітична база даних містить облікові, довідкові та оціночні реєстри, таблиці, списки. При цьому кадастрова інформація має відповідати таким вимогам:

- обов'язкова територіальна прив'язка даних, що дає змогу забезпечити необхідний аналіз і синтез інформації в різних територіальних розрізах;
- необхідний ступінь дискретності та узагальнення, що дає змогу забезпечити їх багаторазове використання;
- комплексність, повнота та вибіркового характеру даних як відображення конкретних завдань регулювання земельних відносин, які виконують у певний час у певному місті;
- оперативність інформації;
- достовірність і точність, спільність та однорідність даних.

У земельному кадастрі використовують і картографічні матеріали, складені за результатами спеціальних обстежень та оцінки – це ґрунтові плани, картограми забезпеченості ґрунтів поживними речовинами, меліоративного і геоботанічного стану земель, придатності земель для їх використання, крутизни схилів, а також плани (картограми) оцінки земель. Крім того, у веденні державного земельного кадастру використовують проекти роздержавлення і приватизації земель.

ТЕМА 6. СКЛАД ВІДОМОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Геодезична та картографічна основа Державного земельного кадастру
2. Державний кадастровий реєстратор
3. Склад та вимоги до відомостей ДЗК
4. Кадастровий номер земельної ділянки та склад відомостей про кадастрове зонування
5. Земельно-кадастрова документація

1. ГЕОДЕЗИЧНА ТА КАРТОГРАФІЧНА ОСНОВА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Основу державного земельного кадастру складають об'єкти земної поверхні, які мають визначені межі та місце розташування. Стан і межі земельних ділянок ідентифікуються з допомогою описових і картографічних документів, розташування – з допомогою геодезичної мережі.

Геодезичною основою для Державного земельного кадастру є державна геодезична мережа. Електронний ресурс Мережі розміщено за посиланням <https://dgm.gki.com.ua/>

Формування і функціонування Державної геодезичної мережі (ДГМ) регулюється Порядком побудови ДГМ, затвердженим Постановою КМУ № 646 від 7.08.2013.

Згідно Порядку, складовими Державної геодезичної мережі є геодезична (планова), нівелірна (висотна) та гравіметрична мережі, пункти яких повинні бути суміщені або між якими встановлено надійний геодезичний зв'язок.

Геодезична (планова) мережа включає українську постійно діючу (перманентну) мережу спостережень глобальних навігаційних супутникових систем та геодезичні (планові) мережі 1, 2 і 3 класу.

Нівелірна (висотна) мережа включає нівелірні (висотні) мережі I, II, III і IV класу.

Гравіметрична мережа включає фундаментальну гравіметричну мережу та гравіметричну мережу 1 класу.

Картографічною основою Державного земельного кадастру є карти (плани), що складаються у формі і масштабі відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів. Для формування картографічної основи Державного земельного кадастру використовується єдина державна система координат.

Система координат в Україні регулюється Порядком використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою, затвердженим наказом Мінагрополітики №509 від 02.12.2016 р.

Порядок визначає механізм використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою та є обов'язковим для

використання розробниками документації із землеустрою. До Державного земельного кадастру включаються відомості про координати пунктів державної геодезичної мережі.

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про картографічну основу:

- склад відомостей, що відображаються на картографічній основі;
- дата створення картографічної основи;
- відомості про особу, яка створила картографічну основу;
- масштаб (точність) картографічної основи;
- система координат картографічної основи.

Картографічна основа Державного земельного кадастру є єдиною для формування та ведення містобудівного кадастру та кадастрів інших природних ресурсів.

2. ДЕРЖАВНИЙ КАДАСТРОВИЙ РЕЄСТРАТОР

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Надання частини відомостей з Державного земельного кадастру в окремих випадках може здійснюватися також адміністраторами центрів надання адміністративних послуг Законом України "Про адміністративні послуги", або уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування, які успішно пройшли стажування у сфері земельних відносин та відповідають кваліфікаційним вимогам, зазначеним у частині третій цієї статті.

Місцева державна адміністрація, сільська, селищна, міська рада визначають можливість здійснення ними повноважень з надання відомостей з Державного земельного кадастру з урахуванням можливості організаційного та технічного забезпечення їх реалізації.

Стажування особи у сфері земельних відносин проводиться безоплатно державним кадастровим реєстратором строком не більше одного місяця. За результатами успішного стажування особі державним кадастровим реєстратором видається відповідна довідка.

Не потребує проходження стажування особа, яка перед призначенням на посаду адміністратора центру надання адміністративних послуг чи на посаду у виконавчий орган місцевого самоврядування працювала державним кадастровим реєстратором протягом останніх двох років.

Порядок проведення стажування встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Право на отримання відомостей з Державного земельного кадастру у визначених випадках мають нотаріуси при вчиненні нотаріальних дій,

пов'язаних з об'єктами нерухомості, та/або під час здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та особи, які відповідно до закону здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень під час проведення такої реєстрації.

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем.

Державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки.

Державний кадастровий реєстратор:

- здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей;
- перевіряє відповідність поданих документів вимогам законодавства;
- формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг;
- здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні;
- присвоює кадастрові номери земельним ділянкам;
- надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні;
- здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі;
- передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора та власну печатку. Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій.

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора, пов'язану із здійсненням державної реєстрації земельних ділянок, забороняється.

Державна реєстрація земельних ділянок, обмежень у їх використанні, ведення поземельних книг, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки здійснюються Державними кадастровими реєстраторами, які здійснюють свою діяльність за місцем розташування земельної ділянки (район, місто республіканського значення Автономної Республіки Крим, місто обласного значення).

3. СКЛАД ТА ВИМОГИ ДО ВІДОМОСТЕЙ ДЗК

Об'єктами Державного земельного кадастру є:

- землі в межах державного кордону України;
- землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- обмеження у використанні земель;

- земельна ділянка.

Вимоги до відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру

1. Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у природі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.

2. Зміна вимог державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів щодо показників точності або способів її визначення, зміна геодезичної або картографічної основи Державного земельного кадастру (у тому числі систем координат), що використовувалися для його ведення, не є підставою для визнання відомостей Державного земельного кадастру такими, що підлягають уточненню, якщо на момент їх внесення вони відповідали державним стандартам, нормам та правилам, технічним регламентам.

Склад відомостей Державного земельного кадастру про державний кордон України

1. До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про державний кордон України:

- графічне зображення державного кордону України;
- повні назви суміжних іноземних держав;
- опис меж прикордонної смуги;
- інформація про документи, на підставі яких встановлено державний кордон України;
- дані щодо демаркації державного кордону України.

Склад відомостей Державного земельного кадастру про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць

1. До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах):

- а) найменування адміністративно-територіальної одиниці;
- б) опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- в) площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- г) повне найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
- г) інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць;
- д) відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці:
 - назва, код (номер), межі категорії земель;

- опис меж;
- площа;
- інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель;
- д⁻¹) відомості про масив земель сільськогосподарського призначення:
 - назва, код (номер);
 - опис меж та угідь, що входять до складу масиву;
 - контури угідь;
 - площа;
 - інформація про земельні ділянки, що входять до складу масиву;
 - інформація про документи, на підставі яких відомості про масив внесено до Державного земельного кадастру;
- е) відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці:
 - назва, код (номер);
 - контури угідь;
 - площа;
 - інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя;
 - інформація про якісні характеристики угідь;
- є) відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- ж) відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці.

Обсяг інформації Державного земельного кадастру про якісні характеристики земельних угідь в межах території адміністративно-територіальної одиниці визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Склад відомостей Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель.

1. До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про обмеження у використанні земель:

- вид;
- опис меж;
- площа;
- зміст обмеження;
- опис режимоутворюючого об'єкта - контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта);
- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

Відомості про земельні ділянки

1. До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:

- кадастровий номер;

- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів) і зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

4. КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА СКЛАД ВІДОМОСТЕЙ ПРО КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер. Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України. Структура кадастрових номерів земельної ділянки визначається Кабінетом Міністрів України.

Сьогодні порядок присвоєння кадастрових номерів здійснюється відповідно до Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.12 р. Кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. Кадастровий номер земельної ділянки присвоюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових

прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється. У разі поділу чи об'єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД,

де НКЗ - номер кадастрової зони, НКК - номер кадастрового кварталу, НЗД - чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відокремлюються один від одного двокрапкою. Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки визначаються на підставі:

- індексної кадастрової карти (плану);
- даних, що містяться у Державному земельному кадастрі;
- відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі.

Кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера. Скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці. Інформація про скасовані кадастрові номери земельних ділянок зберігається у Державному земельному кадастрі постійно.

5. ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ДОКУМЕНТАЦІЯ

Документами Державного земельного кадастру, які створюються під час його ведення, є:

- **індексні кадастрові карти (плани) України, Автономної Республіки Крим, областей, районів, сіл, селищ, міст;**
- **індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони, кадастрового кварталу;**
- **кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, сіл, селищ, міст, інші тематичні карти (плани), перелік яких встановлюється Порядком ведення Державного земельного кадастру;**
- **Поземельні книги.**

Копії документів Державного земельного кадастру, а також документів, що стали підставою для внесення відомостей до нього, можуть бути вилучені в органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, лише за

рішенням відповідних державних органів, прийнятим у межах їх повноважень, визначених законом. Обов'язковим є складання реєстру копій документів, що вилучаються. Вилучення оригіналів таких документів забороняється.

Для ведення Державного земельного кадастру використовуються класифікатори, довідники та бази даних, які ведуться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також державні та галузеві класифікатори, довідники та бази даних, які ведуться іншими центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях. Документи в паперовій формі, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру, витяги з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідки, що містять узагальнену інформацію про землі (території), вкопіювання з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру, кадастрові плани земельних ділянок та інші документи створюються шляхом роздрукування їх електронної (цифрової) форми за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Земельно-кадастрова документація поділяється на текстову і картографічну.

Текстові документи і матеріали містять словесну (вербальну, семантичну) інформацію про об'єкт і суб'єкт земельного кадастру. Вони ведуться у вигляді рішень, розпоряджень державних органів з питань регулювання правового режиму земель про передачу земель у власність, надання у користування та договорів земельно-правових угод (купівля, продаж, оренда, застава, обмін земель). Ці документи і матеріали стосуються правової сторони земельного кадастру і переважно займають невелику питому вагу у земельно-кадастровій справі, як, наприклад рішення про затвердження проекту землеустрою:

https://rada.info/upload/users_files/04393568/docs/9648a07f5e1fb4e3546290ee721d261f.pdf

Більш поширеними є текстові матеріали, що ведуться у вигляді таблиць і пояснювальних записок. До табличних матеріалів належать контурні відомості, експлікації земель

<https://drive.google.com/file/d/1phiyYQBd8kjp8N3645a3-q151PczVbX3/view>

дані про характеристику якості ґрунтів, статистичні дані для економічної оцінки земель тощо.

Важливе місце у складі текстових матеріалів і документів державного земельного кадастру займають реєстри земельних ділянок, сервітутів та даних нормативної грошової оцінки земель. До текстових матеріалів належать пояснювальні записки, акти обстежень земель, висновки, акти приймання-передачі межових знаків на зберігання,

<https://drive.google.com/file/d/1WqaD76AgP5CGFz1ZQWa-A163NDO8Q5Oo/view>

даних обліку і оцінки земель тощо.

Вся узагальнена текстова земельно-кадастрова інформація на місцевому, регіональному та державному рівнях відображається в основному земельно-кадастровому документі – державному земельно-кадастровому балансі земельних ресурсів відповідно району (міста), регіону та України і у зведених реєстрах земельних ділянок за формами власності.

Частина земельно-кадастрової інформації місцевого рівня відображається у книжній формі. Наприклад, у Поземельній книзі проводиться реєстрація земельних ділянок, обмежень у використанні земель і земельних сервітутів. На рівні району ведеться державна земельно-кадастрова книга в розрізі сільських (селищних) рад та міст.

Ведення земельного кадастру немислиме без наявності відповідних картографічних матеріалів. Для ведення земельного кадастру використовують переважно матеріали аерофотознімань або матеріали наземних зйомок для окремих земельних ділянок.

Картографічні матеріали є основою для постійного ведення земельного кадастру. Тому між картографічними і текстовими матеріалами існує тісний зв'язок. Картографічні матеріали забезпечують наочність території, на якій ведеться кадастр, ліквідують можливість пропусків або дублювання площ при земельному кадастрі.

Основними картографічними матеріалами, які служать основою для ведення Державного земельного кадастру, є: кадастрові плани земельної ділянки

https://drive.google.com/open?id=1IYey6D27quGSxsvyh8c6VWeMW_k8htVT

кварталу, зони, населеного пункту; чергові кадастрові плани, які створюються в межах кадастрового кварталу, кадастрової зони або населеного пункту в цілому; індексні кадастрові карти (плани).

При земельному кадастрі використовуються і картографічні матеріали,

складені за результатами проведених спеціальних обстежень та оцінки – це ґрунтові плани, картограми забезпеченості ґрунтів поживними речовинами, меліоративного і геоботанічного стану земель, придатності земель для їх використання, крутизни схилів, а також плани (картограми) оцінки земель.

Правильність земельно-кадастрових даних, їх відповідність фактичному стану земельних ділянок і землекористування залежить від повноти, детальності і точності плану. Чим більше елементів місцевості відображено на плані, чим з більшою точністю вони нанесені, тим детальніші й точніші будуть земельно-кадастрові дані, які складаються на основі цього плану. Зміст і повнота відомостей картографічного матеріалу повинні відповідати сучасним вимогам Державного земельного кадастру.

ТЕМА 7. КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ ЯК СКЛАДОВА ЧАСТИНА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Поняття про кадастрове зонування
2. Кадастрова структуризація території України
3. Індексні кадастрові карти та плани
4. Територіальне зонування
5. Виділення та нумерація кадастрових зон та кварталів
6. Обмеження і сервітути, їх види, призначення і використання в земельному кадастрі.

1. ПОНЯТТЯ ПРО КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ.

Згідно з новим Земельним кодексом України однією із складових частин державного земельного кадастру є кадастрове зонування.

Кадастрове зонування виконується з метою оцінки земель, державного кадастрового обліку і присвоєння кадастрових номерів об'єктом обліку.

Донедавна основне цільове призначення земель було головною і практично єдиною обставиною, яка впливала на зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин.

За допомогою зонування уточнюються і деталізуються правила використання і охорони земель, регулюється порядок господарської діяльності в публічних інтересах. **Зонування території населених пунктів встановлює дозволене використання земельних ділянок і інших об'єктів нерухомості в містобудуванні й відповідно визначає зміст прав і обов'язків власників землі та землекористувачів земельних ділянок.**

Кадастрове зонування передбачає встановлення:

1. Місця розташування обмежень щодо використання землі.
2. Меж кадастрових зон та кварталів.
3. Меж оцінюваних районів і зон.
4. Кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).

2. КАДАСТРОВА СТРУКТУРИЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ.

Для забезпечення унікальності кадастрового номера земельної ділянки застосовується підхід, який базується на ієрархічній фрагментації території України. При цьому виникає питання щодо оптимального з точки зору присвоєння кадастрових номерів поділу території України на окремі фрагменти та їх кодування.

Прийнята в Україні система ієрархічної фрагментації території базується на використанні кодів об'єктів адміністративно-територіального строю України (КОАТУУ), який запроваджено Держкомстатом України в 1997 році.

Державний класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ) є складовою частиною єдиної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації. КОАТУУ призначено для забезпечення достовірності, зіставленості, цілісності та автоматизованої обробки інформації в різних розрізах усіх видів економічної діяльності.

КОАТУУ складається з кодів та назв усіх адміністративно-територіальних об'єктів України, які угруповані за ознаками територіальної спільності, історичних, економічних, географічних, етнічних і культурних особливостей.

Об'єктами класифікації КОАТУУ є одиниці адміністративно-територіального устрою України:

- Автономна Республіка Крим;
- області;
- райони;
- міста;
- райони в містах;
- селища міського типу;
- селищні та сільські ради;
- селища;
- села.

Уся множина об'єктів класифікації розподілена за територіальною ознакою та адміністративною підпорядкованістю на чотири рівні ієрархічної класифікації. До кожного рівня класифікації входять об'єкти, що підпорядковані об'єктам попереднього рівня.

Перший рівень класифікації (розряди 1,2) включає:

- Автономну Республіку Крим;
- області;
- міста, що мають спеціальний статус, який визначається законами України.

Другий рівень класифікації (розряди 3-5) включає:

- міста обласного підпорядкування;
- райони Автономної Республіки Крим, області;
- райони в містах, що мають спеціальний статус, який визначається законами України.

Третій рівень класифікації (розряди 6-8) включає:

- міста районного підпорядкування;
- райони в містах обласного підпорядкування;
- селища міського типу;
- селищні та сільські ради.

Четвертий рівень класифікації (розряди 9,10) включає:

- селища;
- села.

Прийнята в Україні система ієрархічної фрагментації території здійснюється за наступною схемою:

Одиниця адміністративно-територіального устрою України => Кадастрова зона => Кадастровий квартал (фрагмент) => Земельна ділянка.

Необхідність ефективної обробки матеріалів та управління інформацією, підтримки зв'язку між земельним та іншими галузевими кадастрами, інформаційними системами вимагає створення єдиної системи кадастрової нумерації земельних ділянок.

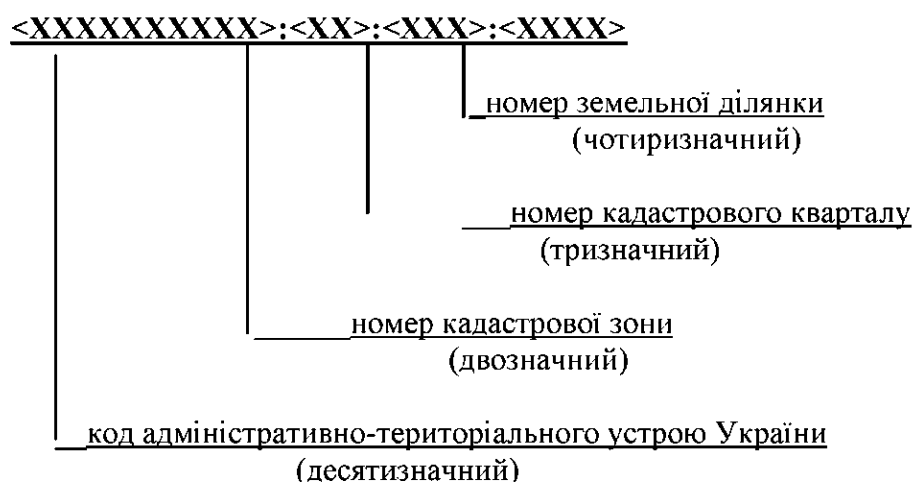
Кадастровий номер надається земельній ділянці в процесі її кадастрового обліку і зберігається на весь час існування земельної ділянки.

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відокремлюються один від одного двокрапкою.

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки визначаються на підставі:

=> індексної кадастрової карти (плану); => даних, що містяться у Державному земельному кадастрі; => відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі.

Структура кадастрового номера земельної ділянки:



3. ІНДЕКСНІ КАДАСТРОВІ КАРТИ ТА ПЛАНИ.

Основним механізмом і основою запровадження кадастрової нумерації земельних ділянок є кадастрові індексні карти. Забезпечення чіткої кадастрової ідентифікації земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості є основним призначенням кадастрових індексних карт.

Розробка кадастрових індексних карт для територій одиниць адміністративно-територіального поділу (населених пунктів, сільських/селищних рад) полягає в поділі відповідних територій на кадастрові зони, кадастрові квартали та земельні ділянки з наступним присвоєнням кадастрових номерів земельним ділянкам. Кадастрові індексні карти розробляються для територій одиниць адміністративно-територіального поділу України, які підлягають подальшому кадастровому зонуванню, тобто, виділенню кадастрових зон, кварталів та окремих земельних ділянок.

Слід зауважити, що термін індексна кадастрова карта вживається тільки для тих одиниць адміністративно-територіального поділу України, які відносяться до нижнього рівня ієрархії при кадастровому зонуванні. До них відносяться міста, що мають спеціальний статус, який визначається законами України, та міста обласного підпорядкування, а також території сільських/селищних рад. Щодо більш крупних ОАТУУ, то по відношенню до них термін кадастрова індексна карта є не зовсім коректним, бо тут мова йде тільки про зовнішні межі України, Автономної Республіки Крим, областей та адміністративних районів. Карти з визначеними зовнішніми межами зазначених ОАТУУ використовуються при створенні кадастрових індексних карт і повинні підтримуватись на державному та регіональному рівнях.

Умовно кадастрову індексну карту можна представити як "каркас із дроту", який відображає зовнішні межі одиниць адміністративно-територіального поділу України (міст обласного підпорядкування та сільських/селищних рад), межі кадастрових зон, кварталів та земельних ділянок. Для ведення кадастрових індексних карт міст обласного підпорядкування та сільських/селищних рад найбільш доцільним є використання наявних планово-картографічних матеріалів масштабу 1:10000 - 1:25000.

Індексна кадастрова карта (план) - картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану).

Індексними кадастровими картами (планами), то створюються під час ведення Державного земельного кадастру, є:

- 1) індексна кадастрова карта України;
- 2) індексна кадастрова карта Автономної Республіки Крим, області;
- 3) індексна кадастрова карта району;
- 4) індексний кадастровий план міста, селища, села;
- 5) індексний кадастровий план кадастрової зони в межах адміністративно-територіальних одиниць;
- 6) індексний кадастровий план кадастрового кварталу в межах адміністративно-територіальних одиниць;
- 7) індексна кадастрова карта кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць;
- 8) індексна кадастрова карта кадастрового кварталу за межами адміністративно-територіальних одиниць.

Індексна кадастрова карта (план) кадастрового кварталу є невід'ємною складовою частиною індексної кадастрової карти (плану) відповідної кадастрової зони і створюється у її складі.

Індексний кадастровий план кадастрової зони в межах адміністративно-територіальних одиниць є невід'ємною складовою частиною індексної

кадастрової карти (плану) відповідної адміністративно-територіальної одиниці і створюється у її складі.

4. ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ.

Територіальне зонування - це розподіл території на зони при містобудівному плануванні розвитку територій і поселень з визначенням видів містобудівного використання встановлених зон і обмежень по їх використанню. Правовий режим використання територіальних зон визначається містобудівною документацією.

Містобудівна документація - це затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій.

Територіальне зонування - це діяльність відповідних органів у сфері планування містобудівної діяльності по комплексному регулюванню створення і використання об'єктів нерухомості і використання земельних ділянок шляхом підрозділу територій населених пунктів на відповідні зони.

Зразок зонування на прикладі м. Тернопіль наведено за посиланням (https://ternopilcity.gov.ua/app/webroot/files/Rishennia_sesiii/shema_zaionuvannia_1217.pdf)

До територіальних зон належать:

1. Адміністративно-територіальні одиниці (утворення);
2. Зони особливого режиму використання, в межах якого використання земельних ділянок або їх частин проводиться з обмеженими визначеними рішеннями органів державної влади або органів місцевого самоврядування на основі законів або нормативно-правових актів (містобудівні, рекреаційні, охоронні зони, зони особливо цінних земель, ріки, водойми і т.п.);
3. Зони категорій земель, які виділяються для цілей, встановлених відповідно до Земельного кодексу України (землі сільськогосподарського призначення, населених пунктів, лісового, водного фондів, природоохоронного призначення, промисловості, транспорту й іншого призначення);
4. Економічні зони, які знаходяться в межах адміністративно-територіальної одиниці і розрізняються за встановленою відповідними органами виконавчої влади і місцевого самоврядування величиною орендної плати, ціною за землю, ставками плати за землю, функціональним використанням земель;
5. Інші зони, які характеризують якісний стан земель (грунтовий склад, еродованість, радіаційне забруднення, меліорованість тощо).

Території Автономної Республіки Крим та кожної області розподіляються адміністративними межами на районні, міські, селищні, сільські адміністративно-територіальні утворення, які використовуються як кадастрові округи.

Території сільських, селищних рад поділяються на кадастрові зони.

Території сіл, селищ, міст поділяються на кадастрові квартали, номери яких встановлюються відповідно до цього Закону.

Допускається об'єднання кадастрових кварталів у кадастрову зону.

Кадастровий квартал поділяється на земельні ділянки, кадастрові номери яких встановлюються районними або міськими відділами (управліннями) Державним комітетом України по земельних ресурсах. Земельна ділянка може бути розміщена тільки в одному кадастровому кварталі.

Межі кадастрового кварталу встановлюються з урахуванням існуючого планування забудови і землекористування, а також наявних лінійних об'єктів (водостоків, магістральних ліній, об'єктів транспорту, енергетики, зв'язку, нафто-, газо-, теплопостачання, інших інженерних мереж).

Кадастровий квартал і масив повинні покривати територію ради або населеного пункту без розривів і пересічень.

5. ВИДІЛЕННЯ ТА НУМЕРАЦІЯ КАДАСТРОВИХ ЗОН ТА КВАРТАЛІВ

Кадастрова зона - сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів;

Кадастровий квартал - компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо).

Кадастровим зонуванням є встановлення меж кадастрових зон і кварталів"; Відповідно Постанови № 1051 пункту 20. Відомості про кадастрове зонування земель у межах території України включають:

- 1) номери кадастрових зон і кварталів;
- 2) опис меж кадастрових зон і кварталів (координати точок повороту меж кадастрових зон і кварталів у єдиній державній системі координат);
- 3) площу кадастрових зон і кварталів;
- 4) підстави для встановлення меж кадастрових зон і кварталів (електронні копії документів, на підставі яких встановлено такі межі (відповідні накази Держземагентства та його територіальних органів, документація із землеустрою щодо встановлення меж державного кордону, адміністративно-територіальних одиниць та рішення уповноважених органів про її затвердження).

Система нумерації кадастрових зон і кварталів є єдиною на всій території України.

Номер кадастрового кварталу складається з таких структурних елементів:

НКЗ: НКК,

де НКЗ - дванадцятизначний номер кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових зон становить 99999999999), в якому останні дві цифри відокремлюються від перших десяти двокрапкою;

Для нумерації кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць використовується значення 9000000000: 00.

НКК - тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999).

Структурні елементи номера кадастрової зони і кварталу відокремлюються один від одного двокрапкою.

До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про кадастрове зонування земель в межах території України:

- номери кадастрових зон та кварталів;
- опис меж кадастрових зон та кварталів;
- площа кадастрових зон та кварталів;
- підстави встановлення меж кадастрових зон та кварталів.

Порядок здійснення кадастрового зонування земель в межах території України визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

6. ОБМЕЖЕННЯ І СЕРВІТУТИ, ЇХ ВИДИ, ПРИЗНАЧЕННЯ І ВИКОРИСТАННЯ В ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ.

Обмеження прав власників землі і землекористувачів щодо використання земельних ділянок у господарській діяльності і обтяження їх правами інших осіб виникають, як правило, у зв'язку з тим, що ці землі знаходяться всередині або примикають до території та об'єктів, які особливо охороняються, або розміщені поблизу шкідливих виробництв чи в зонах перспективної забудови, розвіданих корисних копалин, торфу і підземних вод або по них прокладені різні комунікації.

Відповідно до Земельного кодексу України власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані використовувати їх за цільовим призначенням, дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем.

Обмеження прав у використанні земельної ділянки можуть бути встановлені й на інших підставах правового і господарського характеру. **Наявність обмеження земельної ділянки щодо її використання в господарській діяльності спричиняє обмеження прав власника землі або землекористувача щодо розпорядження нею. Можливе також надання права обмеженого використання земельної ділянки або її частини іншим громадянам і юридичним особам у порядку встановлення земельного сервітуту.**

Обмеження прав на земельну ділянку - це встановлення обмеження (обтяження) на використання власником земельної ділянки або її частини в обсязі, передбаченому законом або договором. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження).

Право на земельну ділянку може бути обмежено законом чи договором шляхом встановлення:

- заборони на продаж чи інше відчуження певним особам протягом встановленого строку;
- заборони на передачу в оренду (суборенду);
- права на переважну купівлю у разі її продажу;
- умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем;
- умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених термінів;
- заборони на проведення певних видів діяльності;
- заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього вигляду нерухомого майна;
- умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умови дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і у встановленому порядку;
- інших зобов'язань, обмежень чи умов.

Обмеження використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації і діють протягом терміну, встановленого законом чи договором.

Виділяють також зони особливого режиму використання, в межах якого використання земельних ділянок або їх частин проводиться згідно з обмеженими визначеними рішеннями органів державної влади або органів місцевого самоврядування на основі законів або нормативно-правових актів (містобудівні, рекреаційні, охоронні зони, зони особливо цінних земель, ріки, водойми і т.п.).

Охоронна зона - територія з особливим режимом використання земель і природокористування виділяється навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів історичної і культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою їхньої охорони і захисту від несприятливих антропогенних впливів, а також уздовж ліній зв'язку, електропередач, магістральних трубопроводів, земель транспорту – для забезпечення нормальних умов експлуатації та запобігання випадків можливого ушкодження.

Охоронні зони створюються:

– навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;

– вздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Виділяють такі види охоронних зон:

Зона санітарної охорони - територія, що прилягає до підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних споруд, водоводів, на які поширюються обмеження господарської діяльності з метою забезпечення їхньої санітарно-епідеміологічної надійності.

Водоохоронна зона - природна територія господарської діяльності, що регулюється і встановлюється вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм. Створюється для сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколководних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку.

Прибережна захисна смуга - встановлюється в межах водоохоронних зон по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води (меженний період) шириною від 25 м - для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 га до 100 м - для великих річок, водосховищ на них та озер. Створюються з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності.

Зона особливого режиму - території, що прилягають до військових об'єктів Міністерства оборони та інших військових формувань, призначені для забезпечення безпеки, збереження озброєння, військової техніки й іншого військового майна, а також захисту населення, народногосподарських об'єктів і навколишнього середовища від впливу аварійних ситуацій, що можуть виникнути на цих об'єктах у наслідок пожеж, аварій і стихійних лих.

Санітарно-захисна зона - територія, що відокремлює об'єкти, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму,

вібрацій, ультразвуку, електромагнітних хвиль радіочастот, електричних полів, іонізуючих випромінювань, від житлової забудови.

Шумова зона - територія, у межах якої перевищуються припустимі рівні шуму, що виділяється навколо (уздовж) аеродромів й інших об'єктів, що є його джерелами, з метою захисту населення від його впливу.

Власність на землю піддається різнобічним обмеженням внаслідок поширення права захисту довкілля на земельне право. Право в інтересах суспільства захищає природу і багатство видів, але водночас обмежує права розпорядження й користування приватною власністю на землю.

Важливим аспектом обмеження прав власників землі і землекористувачів є обтяження їх правами інших осіб. найпоширеніший вида такого обтяження – сервітут.

Земельний сервітут - це такий вид обмеження, який може бути встановлений на вимогу власника чи користувача земельної ділянки для її обслуговування шляхом використання корисних властивостей сусідньої ділянки за домовленістю між власниками цих ділянок.

Встановлення сервітуту обмежує реалізацію права власності на конкретну земельну ділянку. Підставою для цього є домовленість між власниками сусідніх ділянок. У земельному кадастрі закріплені такі підстави встановлення земельного сервітуту, як договір і рішення суду. Якщо між сторонами - власником земельної ділянки й особою, яка вимагає встановлення сервітуту, досягнута домовленість, виникнення сервітутного права можливе на підставі договору.

Тема 8. ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Особливості внесення до дзк відомостей про межі, обмеження та інших відомостей
2. Інформаційна взаємодія органів дзк та реєстраторів
3. Облік кількості та якості земель
4. Кадастровий план земельної ділянки.
5. Оприлюднення відомостей ДЗК
6. Виправлення помилок, допущених при веденні ДЗК
7. Порядок користування відомостями ДЗК

1. ОСОБЛИВОСТІ ВНЕСЕННЯ ДО ДЗК ВІДОМОСТЕЙ ПРО МЕЖІ, ОБМЕЖЕННЯ ТА ІНШИХ ВІДОМОСТЕЙ.

У разі поділу або об'єднання земельних ділянок запис про державну реєстрацію земельної ділянки та кадастровий номер земельної ділянки скасовують, а Поземельна книга на таку земельну ділянку закривається.

У випадку поділу або об'єднання земельних ділянок, у Поземельних книгах таких ділянок зазначається також кадастровий номер ділянок, на основі яких їх було утворено. Аналогічна ситуація із обмеженнями щодо використання ділянок: обмеження переносяться на новоутворені ділянки за винятком ситуацій, коли в результаті поділу обмеження залишилися за межами утвореної ділянки.

Внесення до ДЗК відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється через реєстрацію та безпосереднє внесення до ДЗК.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється на підставі заяви:

- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності або особи, на користь якої встановлені обмеження;
- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішенням якого затверджена документація із землеустрою.

Для державної реєстрації обмеження у використанні земель заявник подає Державному кадастровому реєстратору, який здійснює державну реєстрацію таких обмежень:

- заяву про державну реєстрацію обмеження за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;
- документ, що підтверджує виникнення, зміну та припинення обмеження;
- електронний документ, що містить результати робіт із землеустрою.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель або

мотивована відмова у такій реєстрації здійснюється протягом чотирнадцяти робочих днів з дати реєстрації заяви.

Відмова у здійсненні державної реєстрації обмеження у використанні земель надається у разі, якщо:

- обмеження згідно із законом не підлягає державній реєстрації;
- обмеження встановлюється на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- із заявою про державну реєстрацію звернулася неналежна особа;
- подані документи не відповідають вимогам законодавства;
- заявлене обмеження вже зареєстровано.

Внесення до ДЗК відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється:

- у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них;
- на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішенням якого затверджена документація із землеустрою.

На підтвердження внесення до ДЗК відомостей про обмеження у використанні земель заявнику безоплатно видається витяг з ДЗК. Внесення до ДЗК відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється безоплатно.

Відомості про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, вносяться до ДЗК до здійснення державної реєстрації цих прав на підставі заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникає право суборенди, сервітуту, або уповноважених ними осіб.

Для внесення до ДЗК відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, заявник подає Державному кадастровому реєстратору:

- заяву за формою, встановленою Порядком ведення ДЗК;
- документи, на підставі яких виникає відповідне право суборенди, сервітуту, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право;
- електронний документ, що містить інформацію про зміст документації із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей до ДЗК, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право.

2. ІНФОРМАЦІЙНА ВЗАЄМОДІЯ ОРГАНІВ ДЗК ТА РЕЄСТРАТОРІВ.

Для державних кадастрових реєстраторів інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку із здійсненням ними

повноважень, визначених Законом про ДЗК, надається в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до цього реєстру відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Для забезпечення ведення ДЗК, містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів та інших інформаційних систем Кабінет Міністрів України затверджує Порядок інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, а також перелік відомостей, обмін якими може здійснюватися в порядку такої взаємодії.

Відомості про межі державного кордону України, межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку земель, розташованих у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, економічну оцінку земель, обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, вносяться до ДЗК на підставі рішення відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про встановлення і зміну меж адміністративно-територіальної одиниці, про затвердження документації із землеустрою, документації з оцінки земель, яка є підставою для внесення таких відомостей.

Рішення подається Державному кадастровому реєстратору, який здійснює внесення таких відомостей до ДЗК, разом з електронним документом, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель.

Внесення відомостей до ДЗК або надання мотивованої відмови у такому внесенні здійснюється у строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів з дня отримання відповідної документації.

Підставою для відмови у внесенні до ДЗК відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, є:

подання документів, не в повному обсязі;

невідповідність поданих документів вимогам законодавства.

На підтвердження внесення до ДЗК визначених відомостей Державним кадастровим реєстратором безоплатно видається органу, який прийняв відповідне рішення, витяг з ДЗК.

3. ОБЛІК КІЛЬКОСТІ ТА ЯКОСТІ ЗЕМЕЛЬ.

Облік земель у ДЗК здійснюється за кількістю та якістю земель і земельних угідь.

Облік кількості земель та якості земельних угідь ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок.

Облік кількості земель відображає дані, що характеризують земельні ділянки за площею, складом земельних угідь відповідно до затвердженої класифікації, розподілом земель за власниками (користувачами).

Облік якості земельних угідь відображає дані, що характеризують

землі за природними і набутими властивостями, впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів.

Відомості щодо кількості та якості земель узагальнюються Держгеокадастром. Узагальнена інформація про кількість та якість земель безоплатно надається органам державної влади та органам місцевого самоврядування відповідно до Порядку ведення ДЗК.

4. КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

У разі зміни відомостей, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

Кадастрова карта (план) ведеться для актуалізованого відображення у часі об'єктів Державного земельного кадастру. **Кадастрова карта (план) ведеться в електронній (цифровій) формі.** Викопіювання з кадастрової карти (плану) може бути надане фізичним та юридичним особам.

5. ОПРИЛЮДНЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ДЗК

На офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, оприлюднюються

відомості Державного земельного кадастру про:

- а) межі адміністративно-територіальних одиниць;**
- б) кадастрові номери земельних ділянок;**
- в) межі земельних ділянок;**
- г) цільове призначення земельних ділянок;**
- ґ) розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права);**
- д) обмеження у використанні земель та земельних ділянок;**
- е) зведені дані кількісного та якісного обліку земель;**
- є) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;**
- ж) земельні угіддя;**
- з) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;**
- и) координати поворотних точок меж об'єктів кадастру;**
- і) бонітування ґрунтів;**
- ї) інші відомості про земельні ділянки, крім відомостей про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України, місце проживання, дату народження фізичної особи, які є інформацією з обмеженим доступом та не підлягають відображенню у відкритому доступі.**

Відомості, підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, з моменту їх внесення до ДЗК.

Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації, яка надається безоплатно без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Перегляд, копіювання та роздрукування інформації, зазначеної у пункті "ї", здійснюються за умови ідентифікації особи (фізичної або юридичної), яка отримує доступ до інформації, з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи.

Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з ДЗК, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, зазначених у пунктах "а"- "є", "ї", здійснюються безоплатно, а відомостей, зазначених у пунктах "ж"- "і", - за плату, розміри якої встановлюються цим Законом.

6. ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК, ДОПУЩЕНИХ ПРИ ВЕДЕННІ ДЗК

У разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з ДЗК, викопіюванні з картографічних матеріалів ДЗК технічної помилки (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущеної органом, що здійснює ведення ДЗК, заінтересована особа письмово повідомляє про це Держгеокадастр, який перевіряє відповідність

відомостей ДЗК інформації, що міститься в документах, які стали підставою для внесення цих відомостей. Якщо факт невідповідності підтверджено, орган, що здійснює ведення ДЗК, безоплатно виправляє допущену помилку в день надходження повідомлення та не пізніше наступного дня повідомляє про це заінтересованих осіб.

Виправлення технічних помилок, допущених у відомостях ДЗК внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Інформація про виправлення технічних помилок не пізніше наступного дня з дня їх виправлення надається в письмовій формі власникам та користувачам земельних ділянок, а також третім особам, чий інтересів стосувалося виправлення помилок.

7. ПОРЯДОК КОРИСТУВАННЯ ВІДОМОСТЯМИ ДЗК

Відомості з ДЗК надаються державними кадастровими реєстраторами у формі:

- витягів з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру;
- довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території), за формою, встановленою Порядком ведення ДЗК;
- вкопійовань з картографічної основи ДЗК, кадастрової карти (плану);
- копій документів, що створюються під час ведення ДЗК.

Користування відомостями з ДЗК також може здійснюватися у формі надання доступу до нього в режимі читання.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки надаються у формі витягу з ДЗК про земельну ділянку.

Витяг з ДЗК про земельну ділянку може бути виданий будь-яким Державним кадастровим реєстратором, адміністратором центру надання адміністративних послуг, уповноваженою посадовою особою виконавчого органу місцевого самоврядування.

Витяг з ДЗК про земельну ділянку містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки, сформований як вкопійовання з кадастрової карти (плану) території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

Отримання витягу з ДЗК про земельну ділянку є обов'язковим при вчиненні правочинів щодо земельної ділянки (крім складення заповітів).

Витяг з ДЗК про земельну ділянку видається заявнику в день

надходження заяви.

Відомості ДЗК надаються на платній основі, крім випадків, визначених Законом про ДЗК.

Для здійснення повноважень, визначених законом, органи державної влади та органи місцевого самоврядування користуються відомостями і документами ДЗК щодо земель та земельних ділянок, розташованих на відповідній території, на безоплатній основі.

За надання відомостей справляється адміністративний збір:

а) за витяг з ДЗК про земельну ділянку та обмеження у використанні земель;

б) за довідку, що містить узагальнену інформацію про землі (території);

в) за вкопіювання з картографічної основи ДЗК, кадастрової карти (плану);

г) за копію документа, що створюється під час ведення ДЗК;

г) за пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з ДЗК про земельні угіддя, частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, договору суборенди земельної ділянки, координати поворотних точок меж об'єктів кадастру, бонітування ґрунтів

д) за виправлення технічної помилки у відомостях ДЗК не з вини органу, що здійснює його ведення

Адміністративний збір справляється у відповідному розмірі від прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому надається відповідна адміністративна послуга.

На отримання відомостей ДЗК про земельну ділянку мають право:

– фізичні та юридичні особи, за умови їх ідентифікації з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи;

– органи державної влади та органи місцевого самоврядування для реалізації своїх повноважень, визначених законом.

Відомості ДЗК, які містять інформацію, що є державною таємницею, надаються в порядку та на умовах, визначених Законом України "Про державну таємницю".

Інші відомості ДЗК є відкритою інформацією, крім випадків, визначених законом.

Для отримання відомостей ДЗК заявник або уповноважена ним особа подає Державному кадастровому реєстратору:

– заяву за формою, встановленою Порядком ведення ДЗК;

– документ про оплату послуг за надання витягу з ДЗК (крім випадків, визначених цим Законом в день надходження повідомлення та не пізніше наступного дня повідомляє про це заінтересованих осіб);

– документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою особою заявника).

Витяг з ДЗК підписується Державним кадастровим реєстратором, адміністратором центру надання адміністративних послуг, уповноваженою посадовою особою виконавчого органу місцевого самоврядування, нотаріусом та посвідчується його печаткою.

ТЕМА 9. ЗЙОМКИ ТА ОБСТЕЖЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ПРИ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ, ЇХ ЗМІСТ І ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ

1. Поняття про кадастрові зйомки і їх призна чення
2. Геодезичне встановлення і погодження меж земельної ділянки
3. Відновлення меж земельної ділянки на місцевості
4. Погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористува нами
5. Кадастровий план обмежень і обтяжень
6. Виготовлення кадастрового плану

1. ПОНЯТТЯ ПРО КАДАСТРОВІ ЗЙОМКИ І ЇХ ПРИЗНА ЧЕННЯ.

Поняття зйомок та обстеження території регулюється статтею 198 ЗКУ «Кадастрові зйомки». В ній зазначено наступне:

1. Кадастрові зйомки - це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

2. Кадастрова зйомка включає:

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;**
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;**
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;**
- г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;**
- г) виготовлення кадастрового плану.**

Основним фактором, що визначає усі параметри земельно-кадастрових зйомок, є вимоги до точності та детальності відображення кадастрових об'єктів. Ці вимоги, у свою чергу, визначаються цільовим призначенням, якістю земель і максимальними можливостями відображення в плані облікової одиниці площі.

Кадастрові зйомки виконуються особами, які мають ліцензію на проведення робіт з кадастрових зйомок, видану органам Держгеокадастру у встановленому законодавством порядку. Порядок проведення кадастрової зйомки, склад і форми документів, які подаються за результатами її виконання, вимоги до точності робіт визначаються нормативними актами Держгеокадастру України.

Роботи з кадастрових зйомок проводяться у два етапи:

- 1 - підготовчий;
- 2 - виробничий.

Підготовчий етап полягає у:

- розробці технічного завдання на виконання робіт;
- підготовці робочого кадастрового плану (схеми) виконання робіт;

- збиранні, вивченні забезпечення правовими земельно-кадастровими та планово-картографічними матеріалами.

Вивченню й аналізу підлягають графічні, текстові і правові документи на земельні ділянки, матеріали попередніх зйомок, наявні кадастрові плани, топокарти та карти найбільших масштабів.

На основі зібраних і проаналізованих матеріалів складається технічне завдання на виконання робіт, в якому вказують:

- черговість виконання обстежень та кадастрових зйомок земельних ділянок;
- способи виконання зйомок;
- необхідність встановлення обмежень (обтяжень) щодо використання земельних ділянок;
- вимоги до оформлення документації.

На основі наявних планово-картографічних матеріалів створюється робочі кадастрові плани (схеми) та готується договір на проведення робіт.

За наявності необхідних матеріалів роботи проводяться в такому порядку:

- на планово-картографічний матеріал наносяться межі земельних ділянок і кадастрових зон та їх номери (у населених пунктах);
- наносяться межі кварталів та їх номери;
- наносяться межі зон обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок.

Виробничий етап виконується підрядчиками і передбачає:

- складання списку власників земельних ділянок та землекористувачів;
- польове обстеження земельних ділянок з уточненням їх меж;
- геодезичне встановлення (відновлення) меж земельних ділянок;
- погодження меж земельних ділянок із суміжними власниками та землекористувачами;
- встановлення меж зон обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок.

Виробничий етап починається зі складання списків всіх власників землі та землекористувачів. Від кожного власника (землекористувача) отримуються копії правовстановлювальних документів (держактів або рішень органів державної влади про надання, передачу земельних ділянок у власність). Відомості про власників землі і землекористувачів групуються в переліки, окремо щодо юридичних і окремо щодо фізичних осіб.

Польове обстеження включає пошук та уточнення розташування поворотних точок меж земельних ділянок. У процесі польового обстеження виконується зйомка способом промірів і засічок мірною стрічкою. Ведеться абрис (встановлення і відновлення меж, обмежень і обтяжень).

Спори відносно меж земельної ділянки регулюються місцевими органами Держгеокадастру України.

Камеральні роботи передбачають обробку результатів польових робіт та складання кадастрового плану, який є складовою частиною технічної документації.

Кадастровий план земельної ділянки складається в масштабі, який забезпечує чітке зображення всіх елементів і написів.

Способи зйомок: традиційна і GPS

Зйомка меж земельних ділянок для цілей земельного кадастру декілька століть велася традиційним наземним способом з допомогою теодоліта і мірної стрічки. Уже тривалий час для проведення кадастрових зйомок застосовують нові прилади і технології. Традиційний у минулому теодоліт нині практично витіснений електронним далекоміром, який дозволяє вимірювати лінії за допомогою світла. Створюються так звані «тотальні станції», що об'єднують функції багатьох інструментів у одному блоці, який дозволяє одержувати, накопичувати і зберігати необхідну інформацію.

На початку 90-х років XX ст. нову сторінку у проведенні земельно-кадастрових зйомок започаткувало продовження **глобальних систем позиціонування (GPS)**, за допомогою яких одержується набагато точніша земельно-кадастрова інформація, ніж традиційними способами.

Застосування системи відзначається високою ефективністю праці знімальників. Так, за допомогою інструментів можна зняти дані на тисячі точок, в той час як максимальна кількість точок із застосуванням традиційної технології обмежується лише кількома сотнями. За даними зйомок точок не виникає проблем з визначенням меж земельних ділянок, оскільки при цьому використовується спеціальне програмне забезпечення для розрахунку площ, відстаней та напрямків ліній.

2. ГЕОДЕЗИЧНЕ ВСТАНОВЛЕННЯ І ПОГОДЖЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

Встановлення меж – це процес закріплення в натурі межовими знаками і в правовому документі меж власності з узгодженою і зареєстрованою точною лінією.

Межі земельних ділянок, що надаються або передаються у власність чи у користування, встановлюються або відновлюються в натурі за наявними планово-картографічними матеріалами і закріплюються довгостроковими межовими знаками устанавленого зразка.

Встановлення в натурі або відновлення усіх поворотних точок меж земельних ділянок здійснюється геодезичними методами з прив'язкою їх до пунктів державної геодезичної мережі і закріпленням довгостроковими межовими знаками. Здійснюється зйомка з наступним вирахуванням координат поворотних точок меж і площі ділянки.

Встановлення (відновлення) меж земельних ділянок на місцевості супроводжується погодженням меж земельної ділянки з власниками землі та

землекористувачами суміжних із нею земельних ділянок. Результат погодження меж оформляється протоколом, до якого додається кадастровий план земельної ділянки з нанесеними погодженими межами. Закріплення на місцевості меж здійснюється за наявності протоколу погодження меж.

Геодезичне встановлення меж земельних ділянок є першою із складових кадастрової зйомки. Межі та точні розміри землеволодіння і землекористування встановлюють шляхом інструментального вимірювання кутових і лінійних величин або за наявними геодезичними даними.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розробленої та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- підготовчі роботи;
- топографо-геодезичні;
- картографічні роботи та роботи із землеустрою;
- камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем наявної документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів державної геодезичної мережі.

Топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою виконуються, оформлення результатів.

Виконавці для спрощення створення зйомочної основи, необхідної для виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), можуть отримувати у встановленому законодавством порядку:

- відомості про наявні пункти державної геодезичної мережі та геодезичних мереж згущення з Державного картографо-геодезичного фонду у відповідній системі координат;
- каталоги координат та вкопіювання з чергового кадастрового плану в актуальному стані.

Камеральні роботи виконуються для опрацювання даних, отриманих в результаті проведених топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

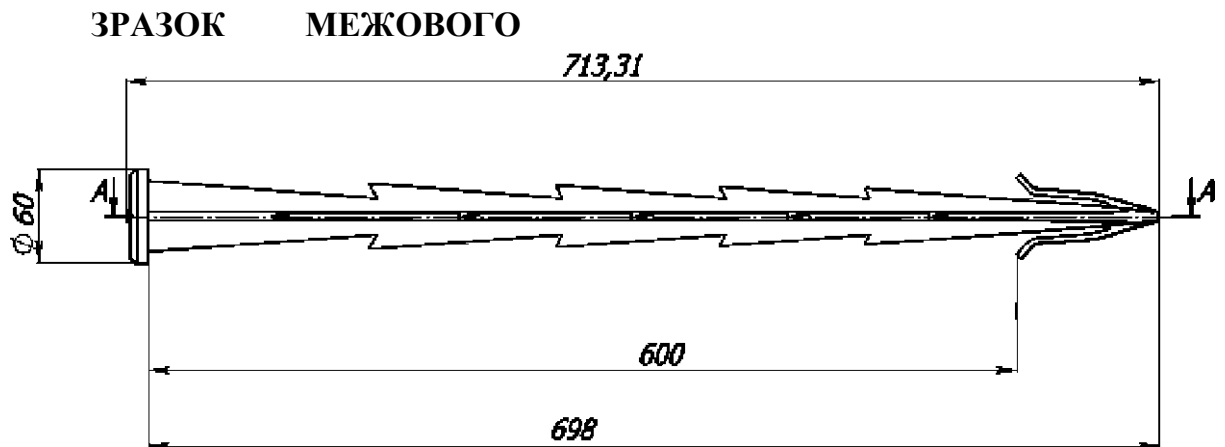
- пояснювальну записку, яка містить опис місця розташування земельної ділянки, відомості про власника (користувача) земельної ділянки, відомості про виконавця (виконавців), реквізити відповідних ліцензій, необхідних для виконання робіт, відомості про власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, стислий опис виконаних робіт;
- технічне завдання на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- копію документа, що посвідчує фізичну особу, або копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку (у разі його наявності);
- матеріали польових топографо-геодезичних робіт;
- план меж земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усі поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів). На бажання замовника замість плану меж земельної ділянки може складатися кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути;
- у разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який включається до документації із землеустрою після виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками (додаток 2).

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Для закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на вибір замовника використовуються три види межових знаків:

Відповідно до інструкції про встановлення меж земельної ділянки межові знаки бувають трьох видів:

Вид 1 – знак спеціальної конструкції, який складається із 4 елементів, детально за посиланням: <https://goo.gl/ZDD5F9>



Вид 2 – металева труба діаметром 3-7 см. висотою 80 – 100 см. із привареною зверху металевою табличкою (пластиною) для написів

Вид 3 – дерев'яний стовп, який має мати такі параметри: діаметр – не м/нше 10 см. висота не менше 100 см. із хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15×15 і висотою 20см, зверху стовпа робиться виріз для написів.

Кожний межовий знак має номер, що складається з чотирнадцяти символів, які розділяються між собою пунктиром за такою структурою XXXX.XX-XXX-XXXXX: перші шість - арабські цифри, що визначають рік та місяць встановлення межових знаків;

другі три - арабські цифри, які відображають номер кадастрового кварталу; останні п'ять - арабські цифри, що визначають порядковий номер межового знака відповідно до документації із землеустрою.

Номер на межовий знак наноситься виконавцем фарбою, що не змивається.

Межові знаки встановлюються у поворотних точках меж земельної ділянки, але не рідше ніж через 200 м. Мінімальна відстань між межовими знаками в поворотних точках меж земельної ділянки не повинна бути менше ніж 1 м.

Межі земельних ділянок, що виділяються власникам земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), які будуть використовуватись їх власниками самостійно, закріплюються межовими знаками кожна окремо.

Вказані земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками лише по окружній межі єдиного масиву.

Встановлення межових знаків здійснюється таким чином, щоб забезпечити можливість їх зберігання і створити якомога менше перешкод для руху

пішоходів і транспортних засобів. У місцях, де встановлення межових знаків може створювати незручності у використанні земель сільськогосподарського призначення, межові знаки закладаються на глибину не менше 0,65 м від поверхні землі (грунту).

З метою забезпечення схоронності підземних кабельних ліній зв'язку, електромереж, водопроводів, каналізації, газових мереж тощо перед початком виконання робіт із закріплення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) межовими знаками, встановлення яких вимагає проведення земляних робіт на глибині більше ніж 0,3 м, необхідно узгодити можливість їх виконання з відповідними підприємствами, установами, організаціями - власниками (балансоутримувачами) зазначених інженерних мереж.

Межові знаки не встановлюються:

- **у спільних поворотних точках меж суміжних земельних ділянок, на яких раніше встановлено межові знаки.** У такому випадку раніше встановлений межовий знак використовується для опису кожної суміжної земельної ділянки (суміжних земельних ділянок) у складі відповідної документації із землеустрою;

- **у місцях, де їх установка неможлива (на водних об'єктах, при забороні проведення земляних робіт).** У такому випадку поворотні точки меж земельної ділянки можуть позначатися маркуванням фарбою;

- **у поворотних точках меж земельних ділянок, які у визначеному законодавством порядку надані (передані) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування лінійних об'єктів: споруд опорних конструкцій (опори, стояки опор) повітряних ліній електропередачі, радіорелейних ліній та ліній зв'язку.** У такому випадку поворотні точки меж земельної ділянки позначаються фарбою, що не змивається, на металевих табличках, які кріпляться безпосередньо на спорудах опорних конструкцій (опорах, стояках опор) повітряних ліній електропередачі, радіорелейних ліній та ліній зв'язку. Також на вказаних табличках зазначаються розмір земельної ділянки із відповідними розмірами та площею, у тому числі контури базової проекції опори (стояків опор) та зони обмежень (відстань захисту від межі контуру базової проекції опори до межі земельної ділянки згідно з ДБН В.2.5-16-99);

- **на бажання власника (користувача) - у разі якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо).**

Місцезнаходження межових знаків підлягає прив'язці до пунктів державної геодезичної мережі.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача)

земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Межі вкраплених у земельну ділянку інших земельних ділянок встановлюються та закріплюються межовими знаками в тому самому порядку, що і зовнішні межі такої земельної ділянки.

Передача межових знаків на зберігання власнику (користувачу) земельної ділянки здійснюється за актом прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

3. ВІДНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА МІСЦЕВОСТІ

Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на місцевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможливорює використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок.

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.

Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої відповідно до статті 186 Земельного кодексу України документації із землеустрою. У разі відсутності такої документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки встановити неможливо, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

У разі коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема зі встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

4. ПОГОДЖЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З СУМІЖНИМИ ВЛАСНИКАМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВА НАМИ

При оформленні земельної ділянки необхідною умовою є узгодження її меж із власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок. Акт

узгодження меж є необхідною частиною документації, що передається на розгляд комісії з розгляду питань, пов'язаних із узгодженням документації з землеустрою. Без акту ніхто розглядати ваші документи не буде, і цією обставиною можуть скористатися сусіди та відмовитися підписувати акт.

Така ситуація далеко не рідкісна, і вирішувати її можна по-різному. Комуś простіше заплатити сусіду за підпис і позбутися проблеми. Хтось підробляє підписи і ризикує у разі викриття підробки втратити земельну ділянку. Інші вирішують проблеми погрозами, фізичним насильством чи пошкодженням майна, і ризикують отримати судимість. Ми ж опишемо юридичний шлях вирішення проблеми.

Погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами передбачено ст. 198 Земельного кодексу України при кадастровій зйомці як комплексу робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Держгеокадастр України своїм наказом від 18.05.2010 р. N 376 затвердив інструкцію про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

Слід мати на увазі, що ч. 3 ст. 158 ЗК України передбачено, що органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства. Тому спір про встановлення межі земельних ділянок відповідно до 158 ЗК України повинен вирішувати відповідний орган місцевого самоврядування.

Порядок дій в разі відмови підписувати Акт встановлення та узгодження меж земельних ділянок.

Акт зазвичай готує землепроектна організація, із обов'язковим зазначенням конфігурації земельної ділянки, а також відомостей про власників (користувачів) сусідніх ділянок.

Межі ділянки наносяться на місцевості комісією, до складу якої входять представники організації, що готувала проект. В присутності комісії сусідам пропонується ознайомитися із Актом встановлення та узгодження меж. В тому разі, коли сусід відмовляється підписувати акт, комісія своїми підписами підтверджує факт відмови.

Після цього Акт разом із проектною документацією надається до комісії із питань землеустрою відповідного органу місцевого самоврядування.

В тому разі, коли ця комісія через відсутність підпису сусіда забракує проектну документацію, слід звернутися до суду із позовною заявою.

5. КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ОБМЕЖЕНЬ І ОБТЯЖЕНЬ

Відповідно методичних вказівок по складанню кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель, на кадастровому плані обмежень і обтяжень показуються:

- межі адміністративно-територіальних утворень і земельних ділянок в межах населеного пункту та поза його межами, кадастрові квартали та зони, їх кадастрові номери;

- об'єкти, що мають особливий режим діяльності (землекористування);

- межі зон обтяжень і обмежень.

До об'єктів, що мають особливий режим діяльності (землекористування) належать об'єкти:

- промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Кадастровий план обмежень і обтяжень складається по адміністративних районах у розрізі місцевих рад та містах обласного значення на копіях кадастрових планів.

Кадастровий план обмежень і обтяжень є складовою частиною чергового кадастрового плану і повинен постійно підтримуватися в актуальному стані, тому до нього систематично вносяться поточні доповнення і зміни.

Роботи по складанню плану обмежень і обтяжень проводяться в два етапи.

1. На першому етапі виявляються і наносяться на кадастровий план обмежень і обтяжень всі наявні обмеження і обтяження та їх межі.

2. На другому етапі межі обмежень і обтяжень, встановлюються інструментально та закріплюються на місцевості.

Ведення чергового кадастрового плану передбачає відображення на ньому не всіх обтяжень, а тільки тих, що пов'язані з обмеженнями правової і господарської діяльності в зонах особливого режиму використання земель і установленням відповідних земельних сервітутів.

На кадастровому плані відображаються межі адміністративно-територіальних утворень, землекористувань і об'єктів з особливим режимом використання земель, що є самостійними землекористуваннями, кадастрові номери землекористувань.

Місцерозташування інженерних, транспортних і інших комунікацій, об'єктів і споруд (ліній електропередач, зв'язку; магістральних трубопроводів, теплотрас, автомобільних доріг і залізниць та ін.) установлюється на підставі документів по наданню земельних ділянок у користування, даних графічного обліку земель, матеріалів аерофотознімання, планів землекористувань, а також проектів будівництва, креслень виконавчої зйомки, планів проходження трас, які знаходяться у відповідних органах галузевого управління й організації, що

здійснюють технічне обслуговування й експлуатацію зазначених об'єктів і споруд.

В окремих випадках не виключена необхідність відображення комунікацій та інших об'єктів на підставі даних польового обстеження та кадастрової зйомки.

При складанні кадастрового плану обмежень і обтяжень виявляються земельні ділянки, на території яких у якості обтяжень повинні бути встановлені (або уже встановлені) земельні сервітути.

З можливих сервітутів виявляється необхідність установалення лише тих, що пов'язані з прокладанням, будівництвом і експлуатацією інженерних мереж і споруд; інженерні мережі і споруди повинні належати сторонньому для даної земельної ділянки власнику.

Необхідність установалення для даної ділянки зазначених вище сервітутів визначається проходженням через нього магістральних трубопроводів, мереж газопостачання, електричних мереж, ліній зв'язку і радіофікації, а також інших інженерних комунікацій.

Землі об'єктів з особливим режимом використання земель (ЗОРЗ) наносяться на кадастровому плані, як правило, на підставі проектних матеріалів по встановленню цих зон для конкретних об'єктів. При відсутності таких матеріалів ЗОРЗ установаються на підставі розроблених і затверджених інших проектних матеріалів (схем землеустрою, проектів планування землекористування і т. д.), а при відсутності останніх - по нормативах.

Встановлення ЗОРЗ об'єктів з особливим режимом використання земель провадиться від меж цих об'єктів, зокрема для:

- охоронних зон: повітряних ліній зв'язку, радіофікації й електропередачі - від крайніх проводів, магістральних трубопроводів - від осі трубопроводів, магістральних багатониткових трубопроводів - від осі крайніх трубопроводів;

- санітарно-захисних зон водоводів - від крайніх водоводів;

- водоохоронних зон: рік і озер - вздовж урізу води в меженний період, водоймищ - від урізу води при нормальному підпірному рівні;

- прибережних смуг - так, як і для водоохоронних зон;

- санітарно-захисних зон: підприємств із технологічними процесами, що є джерелами забруднення атмосферного повітря шкідливими і речовинами з неприємним запахом - безпосередньо від джерел забруднення атмосфери зосередженими викидами (труби й ін.) Або розосередженими викидами (ліхтарі будинків і ін.), а також від місць розвантаження сировини, смітників або відкритих складів; цвинтарів - від його меж; залізниць - від осі крайньої залізничної колії;

- зон мінімальних відстаней: автомобільних доріг - від подошви насипу або зовнішньої бровки канави;

- теплових мереж - від зовнішньої грані будівельних конструкцій каналів і тунелів при підземній прокладці;

- вибухонебезпечних зон кар'єрів - безпосередньо від межі кар'єру.

Матеріали кадастрового плану розглядаються на технічній раді відповідного місцевого державного органу земельних ресурсів і погоджуються з:

- управлінням містобудування й архітектури;
- управлінням по екології і природокористування;
- районною держсанепідемстанцією;
- реєстр погоджень додається до пояснювальної записки.

Затвердження кадастрового плану обмежень і обтяжень провадиться районною або міською радою за поданням відповідного державного органу земельних ресурсів.

Виготовлення і видача кадастрового плану обмежень і обтяжень оригінали кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель адміністративного району (міста) з пояснювальною запискою, додатками здаються в архів відповідних місцевих державних органів земельних ресурсів.

До кадастрового плану та реєстру обмежень і обтяжень вносяться поточні зміни, які ведуться на паперових носіях і в електронному вигляді.

6. ВИГОТОВЛЕННЯ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ.

Відповідно Статті 34. ЗУ «Про Державний земельний кадастр», створення і використання Кадастрового плану земельної ділянки повинні відповідати наступним вимогам:

1. На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

2. Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

3. Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

4. У разі зміни відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

Кадастрова карта (план) ведеться для актуалізованого відображення у часі об'єктів Державного земельного кадастру у межах кадастрового кварталу, кадастрової зони, у цілому в межах території адміністративно-територіальної одиниці (село, селище, місто, район, область, Автономна Республіка Крим).

Кадастрова карта (план) ведеться в електронній (цифровій) формі.

Зміст та вимоги щодо відображення інформації на кадастровій карті (плані) встановлюються Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Складовою частиною кадастрової карти (плану) є індексна кадастрова карта (план), порядок складання якої встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Викопіювання з кадастрової карти (плану) може бути надане фізичним та юридичним особам. Порядок надання такого викопіювання встановлюється Порядком ведення Державного земельного кадастру.

ТЕМА 10. АВТОМАТИЗАЦІЯ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Концепція створення автоматизованої системи Державного земельного кадастру України
2. Мета створення ас дзк та її функціональне призначення
3. Програмне забезпечення для створення автоматизованої системи Державного земельного кадастру
4. Структура баз даних АС ДЗК
5. Оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру

1. КОНЦЕПЦІЯ СТВОРЕННЯ АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ

Створення АС ДЗК відбулося в рамках проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру». Її основою на початковому етапі стало прийняття «Програми створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру». Затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 р. N 1355.

Мета Програми полягала у створенні автоматизованої системи на базі широкого використання комп'ютерної техніки - єдиної державної інформаційної системи для забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, громадян, підприємств, установ та організацій достовірною інформацією про землю.

Основними завданнями Програми були:

- створення на основі новітніх комп'ютерних та інформаційних технологій дієвого механізму автоматизованого ведення державного земельного кадастру;
- сприяння розвитку ринкових відносин, зокрема в аграрному секторі економіки;
- підтвердження права власників та користувачів на земельні ділянки;
- забезпечення земельно-кадастровою інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, громадян, підприємств, установ та організацій;
- сприяння забезпеченню своєчасних надходжень коштів від плати за землю;
- удосконалення взаємодії міністерств та інших центральних органів виконавчої влади у сфері управління земельними ресурсами;
- удосконалення механізму розрахунку розміру платежів за землю;
- створення і управління банками даних про наявність і стан земельних ресурсів;

- інформаційне забезпечення і підтримка широкомасштабних робіт із землеустрою, моніторингу земель, державного контролю за використанням та охороною земель, регулювання оптимального розвитку територій, включаючи встановлення меж територій з особливим правовим режимом (природоохоронний, рекреаційний, оздоровчий, історико-культурний).

В зв'язку зі створенням АС ДЗК та запуском її у 2013 році Постанова втратила чинність (згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 року N 483) Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами.

Цей Порядок визначає механізм обміну інформацією між кадастрами та інформаційними системами і перелік відомостей, обмін якими може здійснюватись у процесі такої взаємодії, та спрямований на:

- формування єдиної картографічної основи для геоінформаційних систем;
- забезпечення взаємного поповнення даними інформаційних систем;
- забезпечення обов'язковості передачі геопросторових даних до Державного земельного кадастру у випадках, передбачених законодавством;
- забезпечення об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі;
- визначення переліку відомостей, обмін якими може здійснюватись у процесі взаємодії між інформаційними системами;
- запобігання дублюванню робіт з інформаційного наповнення інформаційних систем;
- уніфікацію інформаційних систем;
- забезпечення актуальними геопросторовими даними органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб.

2. МЕТА СТВОРЕННЯ АС ДЗК ТА ЇЇ ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Головною метою запровадження АСДЗКУ було створення на основі застосування сучасних інформаційних та ГІС-технологій єдиного інформаційного середовища для ефективного управління земельними ресурсами, інформаційного забезпечення ринку землі, оподаткування, реєстрації прав на земельні ділянки та іншу нерухомість, інформаційної взаємодії з іншими автоматизованими системами.

Функціональне призначення АСДЗКУ полягає у забезпеченні і реалізації наступних функцій:

- створення кадастрових баз даних (семантичних та просторових) шляхом первинного обліку земельних ділянок на основі єдиної системи кадастрових номерів та стандартів структури кадастрових баз даних;

- ведення в електронному вигляді індексних карт, чергових кадастрових планів та інших планово-картографічних матеріалів;
- реєстрації земельних ділянок, іншої нерухомості та прав на них;
- ведення в автоматизованому режимі Державного реєстру земель та Поземельної книги;
- надання інформаційно-аналітичних послуг користувачам системи;
- адміністрування баз даних, їх захисту та забезпечення санкціонованого доступу до них для різних категорій користувачів;
- підвищення оперативності і якості організаційно-управлінських рішень в сфері реформування земельних відносин на основі застосування сучасних інформаційних технологій та методів прийняття рішень;
- створення інформаційної бази для об'єктивного та ефективного оподаткування власників та користувачів земельних ділянок;
- забезпечення обміну кадастровою інформацією з іншими галузевими кадастрами та автоматизованими інформаційними системами;
- створення муніципальних ГІС, територіальних кадастрів, багатоцільових кадастрів з метою комплексного управління регіоном включаючи можливість аналізу просторових даних, використання математичних та статистичних моделей всебічного аналізу соціально-економічної ситуації в регіоні, її моделювання та прогнозування.

Інформація, що зосереджена в кадастрових базах даних АСДЗКУ, використовується підрозділами центрального апарату та місцевими органами Держгеокадастру, а також органами виконавчої влади та місцевими органами самоврядування в наступних цілях:

- поточного управління земельними ресурсами;
- державного моніторингу та контролю за використанням і охороною земель;
- розробки проектів землеустрою та оптимізації землекористувань;
- здійснення заходів щодо раціонального використання та охорони земель;
- інвентаризації земель та ґрунтових обстежень;
- реєстрації прав власників та користувачів (в тому числі орендарів) земельних ділянок та іншої нерухомості;
- нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- встановлення величини податків і орендної плати за землю та інше.

Користувачами інформації баз даних АСДЗКУ є:

- підрозділи центрального апарату та місцеві органи Держкомзему;
- власники та користувачі земельних ділянок;
- органи державної влади та органи місцевого самоврядування;
- органи Державної податкової адміністрації;
- суди та правоохоронні органи, що мають у виробництві справи, пов'язані з конкретними земельними ділянками;

- нотаріальні контори при посвідченні угод стосовно трансакцій з земельними ділянками;
- особи, що мають право на спадщину на земельну ділянку;
- суб'єкти ринку землі;
- інші фізичні та юридичні особи, якщо це передбачено відповідними законодавчими та нормативними актами.

В процесі вибору найкращого варіанту створення АСДЗКУ бралися до уваги такі критерії:

- забезпечення технічних та ергономічних вимог;
- забезпечення захисту даних;
- регламентація доступу до БД згідно зі статусом користувачів;
- забезпечення об'єктивності та актуальності даних; забезпечення юридичного статусу даних тощо.

Створену АСДЗКУ було віднесено до класу відомчих автоматизованих інформаційних систем, а її архітектуру було прямо пов'язано із організаційною структурою Держземагентства України (Сьогодні Державної служби з питань, геодезії, картографії та кадастру - Держгеокадастр).

3. ПРОГРАМНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЛЯ СТВОРЕННЯ АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Надзвичайно важлива складова системи Державного земельного кадастру -автоматизована система його ведення. Це програмно-апаратний комплекс, який включає розробку програмного забезпечення, налагодження каналів зв'язку, енергозабезпечення, створення комплексної системи захисту інформації, налагодження багаторівневої системи введення та перевірки інформації ("центр-область-район") і, нарешті, навчання 2 тисяч фахівців по всій вертикалі, які відповідатимуть за її функціонування.

В Україні 1 січня 2013 року відбулася визначальна подія, яка стала Рубіконом у реформуванні земельних відносин: набрав чинності Закон України «Про державний земельний кадастр», яким, зокрема, передбачено ведення земельного кадастру в автоматизованій системі. Тому з початку року завдяки зусиллям фахівців Держземагентства (сьогодні Держгеокадастру), його територіальних органів та Центру ДЗК в Україні запрацювала Національна кадастрова система (НКС).

Розробниками НКС є спеціалісти Центру державного земельного кадастру. Всього до роботи в системі має доступ понад 2000 державних кадастрових реєстраторів по всій території України.

Система забезпечує діяльність Держгеокадастру щодо реєстрації земельних ділянок та надання витягів про наявну реєстрацію. Також НКС

забезпечує обмін інформацією в автоматичному режимі з органом, що здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно - Укрдержреєстром.

Завдяки сучасному програмному забезпеченню та аналітичним функціям система дозволяє формувати різноманітні документи щодо звітності та ґрунтовну статистику.

Крім того, для більш ефективної організації роботи кадастрових реєстраторів та для організації оперативного консультування їх з технічних і методичних питань Центром ДЗК було створено Службу підтримки користувачів НКС Help Desk.

Процедури використання АСДЗКУ відбуваються в контексті Порядку адміністрування Державного земельного кадастру. Цей Порядок визначає зміст та загальні вимоги до адміністрування Державного земельного кадастру.

Адміністрування Державного земельного кадастру здійснюється з метою забезпечення функціонування Державного земельного кадастру, а саме:

1. Основних засобів автоматизованої обробки, зберігання, передачі та захисту інформації:

• серверного обладнання, яке забезпечує обробку інформації Державного земельного кадастру;

• систем зберігання інформації (у тому числі носії);

• локальних робочих місць користувачів системи;

• комплексу засобів захисту інформації.

2. Мережевого обладнання та інформаційно-телекомунікаційних мереж:

• мережевого обладнання всіх рівнів;

• мережі передачі інформації;

• локальних обчислювальних мереж.

3. Інфраструктурних систем та комплексів забезпечення середовища функціонування засобів обробки та зберігання інформації, мережевого обладнання:

• мереж електропостачання та систем електроживлення;

• систем забезпечення кліматичних умов функціонування обладнання;

• систем контролю доступу до об'єктів;

• систем технічної охорони та безпеки об'єктів.

4. Систем та комплексів моніторингу, безпеки та сигналізації:

• систем моніторингу функціонування обладнання обробки та зберігання інформації;

• систем моніторингу функціонування мережі передачі інформації;

• систем сигналізації про виникнення нештатних та аварійних ситуацій.

5. Об'єктів та окремих комплексів:

• центрів обробки даних (основних, резервних);

- місць зберігання носіїв та електронних архівів;
- місць та комплексів резервного електропостачання.

6. Загального програмного забезпечення Державного земельного кадастру:

- серверних операційних систем;
- локальних операційних систем;
- серверного забезпечення загального призначення;
- програмного забезпечення загального використання (робота з текстами, електронні таблиці, програми для роботи з мережею Інтернет);
- програмного забезпечення баз даних;
- геоінформаційного програмного забезпечення;
- програмного забезпечення автоматизації процесів ведення Державного земельного кадастру.

7. Програмного забезпечення Державного земельного кадастру надання інформаційних сервісів, яке використовується для:

- забезпечення інформаційної взаємодії між суб'єктами інформаційної взаємодії інших кадастрів, реєстрів та інформаційних систем;
- внесення інформації до системи ведення Державного земельного кадастру;
- забезпечення користування відомостями Державного земельного кадастру.

8. Спеціалізованого програмного забезпечення Державного земельного кадастру, яке використовується для:

- створення резервних копій програмного забезпечення та відомостей Державного земельного кадастру;
- контролю за працездатністю обладнання;
- моніторингу мережі передачі даних;
- захисту інформації;
- моніторингу параметрів безпеки об'єктів та місць розташування складових систем.

Адміністрування Державного земельного кадастру здійснює адміністратор Державного земельного кадастру (далі - Адміністратор) на підставі договорів, укладених з:

- Держгеокадастром України на виконання робіт та надання послуг, пов'язаних з адмініструванням Державного земельного кадастру;
- користувачами на виконання робіт та надання послуг, пов'язаних із забезпеченням надання доступу до Державного земельного кадастру, інформаційної взаємодії між кадастрами, реєстрами та інформаційними системами.

4. Структура баз даних АС ДЗК.

АСДЗКУ відноситься до класу відомчих автоматизованих інформаційних систем і її архітектура відображає організаційну структуру Держгеокадастру

України. АСДЗКУ має ієрархічну трьохрівневу територіально розподілену структуру, до складу якої входять АСЗК:

- базового рівня (міста Київ і Севастополь, обласного значення, адміністративні райони, крім районів у містах);
- регіонального рівня (Автономна Республіка Крим та області);
- національного рівня (Держжгеокадастр України).

На базовому рівні передбачається створення АСЗК адміністративних районів (490 систем) та АСЗК м.Києва, АСДЗК м.Севастополя та АСЗК міст обласного підпорядкування (172 системи). На регіональному рівні передбачається створення АСДЗК Автономної Республіки Крим та АСЗК областей (25 систем).

Створюється також одна АСЗК національного рівня, яка функціонує при Держгеокадастрі України. Сукупність всіх зазначених систем і являє собою АСДЗКУ (рис.)

АСДЗКУ має розвинуту клієнт-серверну архітектуру. За функціональним розподілом компонентів АСДЗКУ має так звану "three-tier" архітектуру та включає:

- програмні та апаратні сервери семантичних і картографічних баз даних;
- програмні та апаратні сервери прикладних програм;
- клієнтські місця.

Особливість "three-tier" архітектури АСДЗКУ полягає в тому, що сервери будь-якого нижчого рівня (крім національного), одночасно є клієнтами серверів вищого рівня.

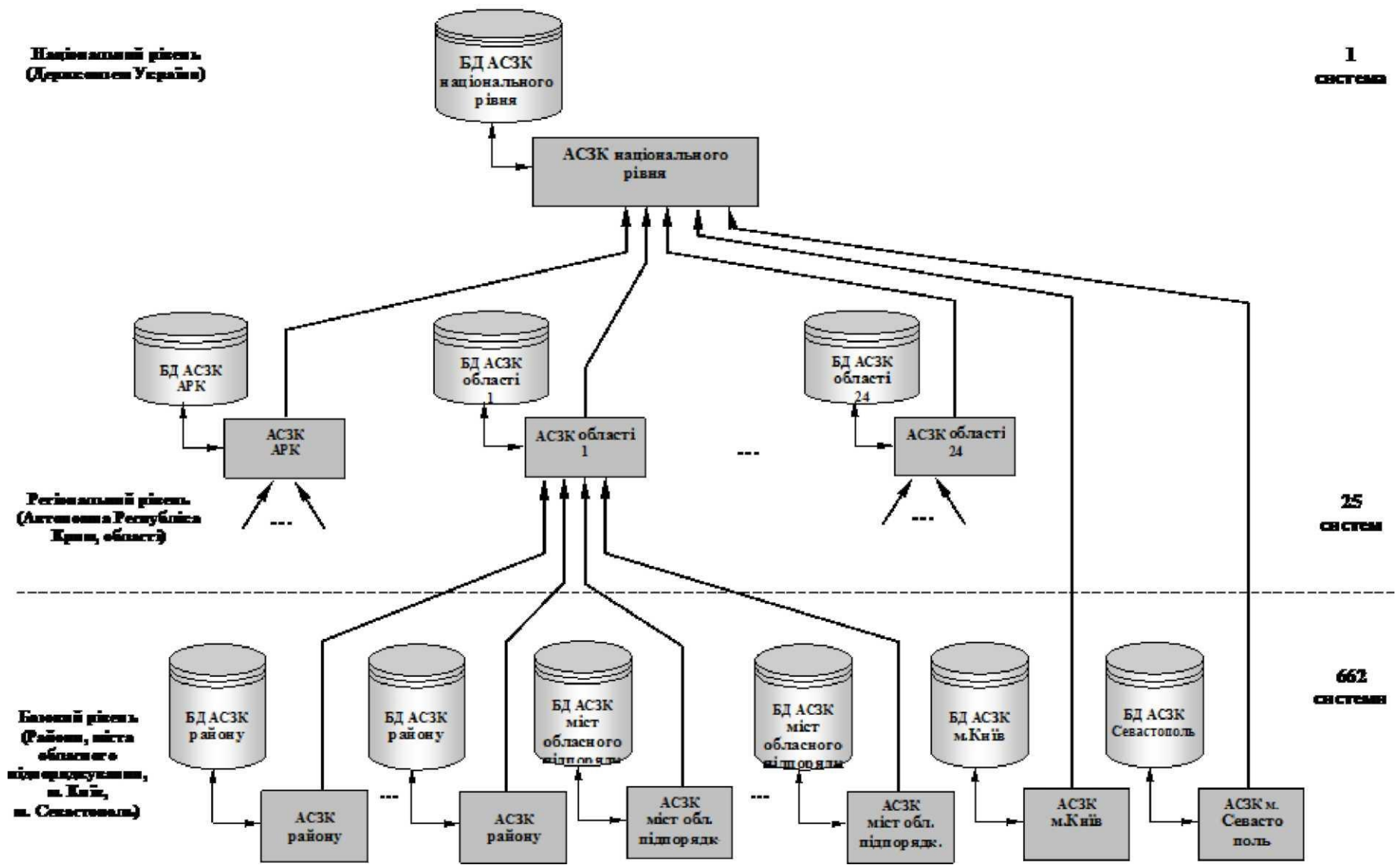
Залежно від функціонального призначення в структурі АСДЗКУ виділяють три види підсистем: основні, допоміжні та сервісні.

Основні підсистеми реалізують функції формування баз даних земельного кадастру, ведення індексних карт та кадастрових планів, ведення Державного реєстру земель та Поземельної книги.

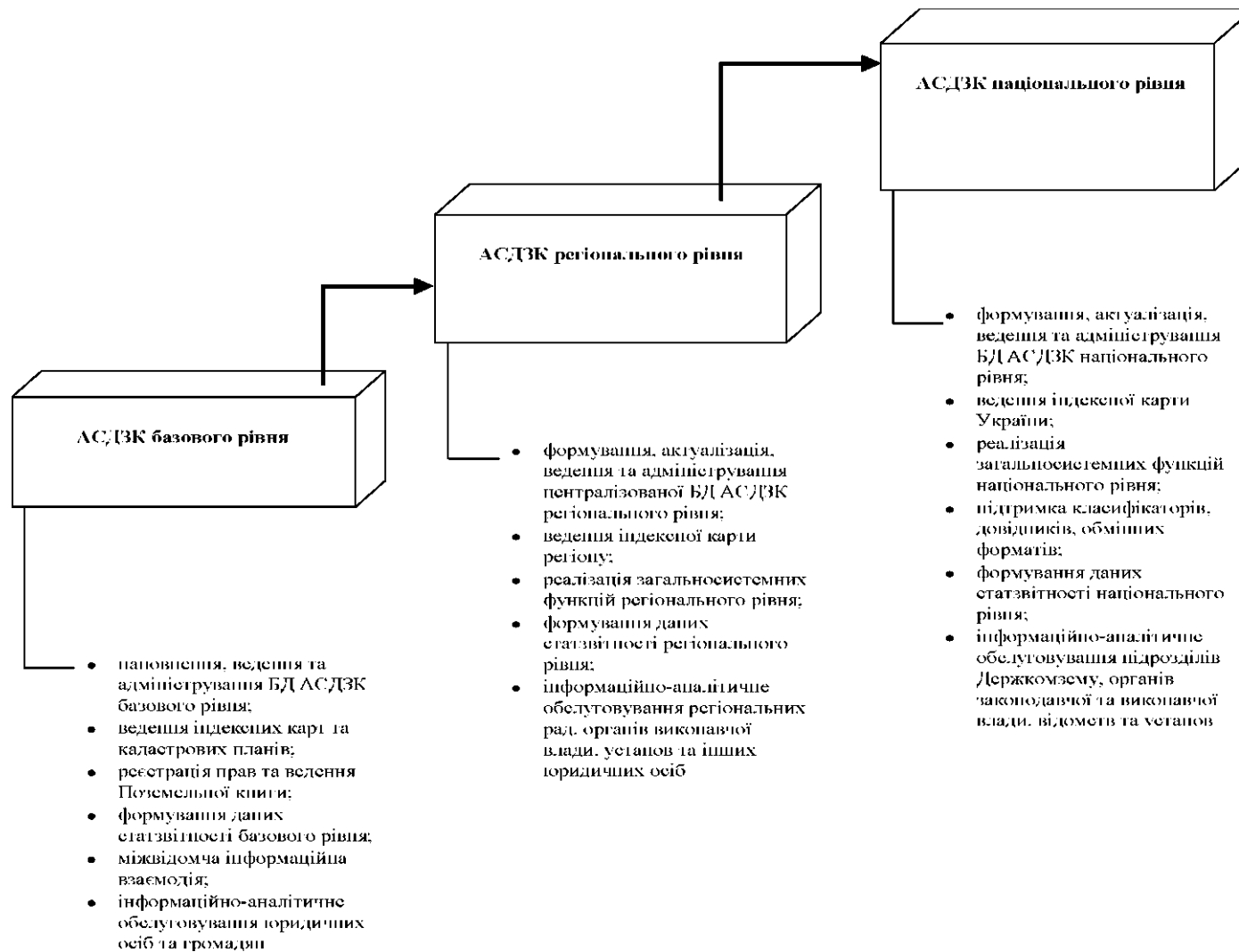
До функцій допоміжних підсистем відноситься інформаційно-аналітичне обслуговування користувачів системи та формування даних статистичної звітності.

Основним призначенням сервісних підсистем є адміністрування кадастрових баз даних, забезпечення захисту баз даних та санкціонованого доступу до них, управління інформаційною взаємодією АСДЗКУ з іншими відомчими автоматизованими інформаційними системами та забезпечення корпоративних і загальносистемних функцій АСДЗКУ.

Програмне, інформаційне та картографічне забезпечення АСЗК різних рівнів відрізняється за складом та функціональним призначенням (рис.1.2.). Відмінності у веденні державного земельного кадастру на базовому, регіональному та національному рівнях слугують логічною основою для виділення в структурі АСДЗКУ АСЗК різних рівнів. В той же час, саме єдність інформаційного забезпечення АСДЗК різних рівнів, яка полягає в інтеграції баз даних нижчого рівня в базах даних вищого рівня, є основним системоутворюючим фактором АСДЗКУ.



Архітектура та схема інформаційних зв'язків



Структура та функції програмно-інформаційного забезпечення АСДЗКУ

Такий підхід до організації централізованих баз даних регіонального та національного рівнів спрощує процедуру їх формування та адміністрування, а також пошуку та обробки інформації для інформаційно-аналітичного обслуговування користувачів системи.

Відповідно до вимог державних стандартів по створенню автоматизованих інформаційних систем для АСДЗК різних рівнів розробляються компоненти нормативно-

методичного, лінгвістичного, інформаційного, програмного, технічного та організаційного видів забезпечень системи. Крім зазначених загальноприйнятих видів забезпечень з врахуванням специфіки АСДЗКУ розробляються також картографічне забезпечення, ГІС-забезпечення та загальносистемне програмно-апаратне забезпечення підтримки корпоративних комп'ютерних мереж, розподілених баз даних та застосування клієнт-серверних мережевих технологій.

5. ОПРИЛЮДНЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Відповідно ст. 36 ЗУ "Про Державний земельний кадастр"
Оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру

1. На офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру про:

- а) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- б) кадастрові номери земельних ділянок;
- в) межі земельних ділянок;
- г) цільове призначення земельних ділянок;
- г) розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права);
- д) обмеження у використанні земель та земельних ділянок;
- е) зведені дані кількісного та якісного обліку земель;
- є) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;
- ж) земельні угіддя;
- з) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- и) координати поворотних точок меж об'єктів кадастру;
- і) бонітування ґрунтів.

2. Відомості, зазначені у частині першій цієї статті, підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру.

Встановлено необхідність функціонування Державного земельного кадастру як онлайн-системи. Відомості Державного земельного кадастру повинні оприлюднюватися на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України без затримок, одразу після прийняття державним кадастровим

реєстратором рішення про їх внесення до Державного земельного кадастру.

3. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації, яка відповідно до цієї статті надається безоплатно, на основі поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Носить запобіжний характер і встановлює правила, які покликані недопустити штучного обмеження доступу до відомостей Державного земельного кадастру або його комерціалізації на основі висунення вимог щодо застосування спеціально створених технологічних та програмних засобів.

4. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, оприлюднених на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, зазначених у пунктах "а"- "е" частини першої цієї статті, здійснюються безоплатно, а відомостей, зазначених у пунктах "є"- "і" частини першої цієї статті, - за плату, розміри якої встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Передбачається безоплатність вільного розповсюдження через мережу Інтернет на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України відомостей про: межі адміністративно-територіальних одиниць; кадастрові номери земельних ділянок; межі земельних ділянок; цільове призначення земельних ділянок; розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права); обмеження у використанні земель та земельних ділянок; зведені дані кількісного та якісного обліку земель.

В той же час, встановлюється платний характер надання відомостей про: нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок; земельні угіддя; частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; координати поворотних точок меж об'єктів кадастру; бонітування ґрунтів.

У даний час, врегульовано порядок надання Держгеокадастру та його територіальними органами адміністративних послуг, а також розмір плати за них, не встановлена плата за надання інформації на офіційному веб-сайті, а тому до встановлення такої плати відповідна інформація має також надаватись на безоплатній основі.

ТЕМА 11. БОНІТУВАННЯ ГРУНТІВ

1. Загальне поняття про бонітування ґрунтів 103
2. Районування території при земельному кадастрі
3. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів 105
4. Основні види родючості ґрунтів, які враховуються при земельному кадастрі
5. Класифікація, характеристики і діагностичні ознаки ґрунтів які враховуються при бонітуванні
6. Способи визначення показників бонітування ґрунтів
7. Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів

1. ЗАГАЛЬНЕ ПОНЯТТЯ ПРО БОНІТУВАННЯ ГРУНТІВ

Бонітування ґрунту - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Отже, бонітування є уточненим агрохімічним групуванням ґрунтів, де облік якості за природною родючістю виражається в балах при порівнянні їх із середньою багаторічною урожайністю основних сільськогосподарських культур, а на природних кормових угіддях - з виходом сіна і зеленої маси.

Основна мета бонітування полягає у визначенні відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто встановленні, у скільки разів один ґрунт кращий або гірший від іншого за своїми природними і стійко набутими властивостями.

Для проведення бонітування ґрунтів необхідними є наступні матеріали:

1. Ґрунтова карта господарства із внутрігосподарським землевпорядкуванням в масштабі 1:10000 або 1:25000.
2. Пояснююча записка до ґрунтової карти.
3. Дані забезпеченості ґрунту елементами харчування.

Роботи по бонітуванню ґрунтів складаються із декількох етапів і проводяться в такому порядку:

1. уточнення природного сільськогосподарського районування земельного фонду;
2. складання списку агровиробничих груп ґрунтів;
3. агротехнічне обумовлення розміщення культур;
4. збір та обробка даних про властивості ґрунту;
5. вибір еталонних ґрунтів по природно сільськогосподарських районах і по зоні обробітку ґрунту;
6. розробка шкал бонітування ґрунтів;
7. підготовка документації про результати бонітування ґрунтів.

У системі земельного кадастру бонітування ґрунтів служить науковою основою раціонального і вискоєфективного використання земельних ресурсів, спрямованого на підвищення ґрунтової родючості урожайності сільськогосподарських культур.

2. РАЙОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ПРИ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ

Важливою умовою проведення об'єктивної оцінки родючості ґрунтів є ретельний облік природних і економічних чинників. Вплив природних умов на врожайність сільськогосподарських культур можна визначити на порівняно невеликих територіях з приблизно однаковими кліматичними, ґрунтовими, економічними й організаційно-господарськими умовами. Порівняльна характеристика якості земель України досить складна, з чим пов'язані регіональні відмінності тепло - і вологозабезпеченості, типів рельєфу, ґрунтового покриву, ступеня освоєння земель і їх використання. Природно-сільськогосподарське районування служить основою розробки різних видів галузевих і спеціалізованих районувань, особливо земельно-оціночного районування території, яке проводиться, як правило, на обласному рівні.

Всього в Україні виділено 197 природно-сільськогосподарських районів, які відрізняються за агрокліматичними, геоморфологічними і ґрунтовими показниками.

Межі природно-сільськогосподарських районів співпадають з межами територій сільських рад за станом на момент виконання робіт. Найбільш досконала форма обліку кліматичних умов - природно-кліматичне районування території, яке враховує наступні показники:

- **теплозабезпеченість;**
- **вологозабезпеченість;**
- **ступінь континентальності клімату;**
- **умови перезимівлі рослин;**
- **особливість природної рослинності;**
- **рельєф місцевості;**
- **повторюваність несприятливих явищ, які наносять збитки сільському господарству.**

Основна одиниця районування - природно-сільськогосподарська зона. Вона характеризується певним балансом тепла і вологи за вегетаційний період, особливостями ґрунтоутворення і живлення рослин.

У межах зон виділяють природно-сільськогосподарські провінції, які характеризуються специфічними особливостями ґрунтового покриву, пов'язаними з мікрокліматом і річним ходом змін його елементів.

Значні території природно-сільськогосподарських зон, провінцій і округів потребують більш детального районування з виділенням природно-сільськогосподарських агроґрунтових районів. Агроґрунтове районування збудоване на докладному вивченні місцевих природних умов.

В основу агрогрунтового районування слід покласти матеріали великомасштабного ґрунтового обстеження.

Для земельно-оціночних робіт необхідно поряд з природно-кліматичними умовами слід враховувати економічні показники використання земель. З цією метою проводиться природно-економічне, або земельно-оціночне районування. **Земельно-оціночний район - це частина території області, для якої притаманна певна однорідність агрокліматичних, геоморфологічних, ґрунтово-меліоративних і природно-технологічних умов.** Межі даних районів повинні проходити по межах сільськогосподарських підприємств. Мінімальне число господарств в земельно-оціночному районі повинно бути не менше 30.

Таким чином, природно-економічне районування передбачає виділення земельно-оціночних районів, які характеризуються однорідністю клімату, відносною одноманітністю ґрунтового покриву, приблизно однаковими економічними умовами ведення господарства.

3. ОБ'ЄКТ, ПРЕДМЕТ І КРИТЕРІЇ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

Об'єкт бонітування - ґрунт, виражений суворо визначеними таксономічними одиницями, встановленими за матеріалами детального ґрунтового обстеження. У зв'язку з цим бонітування ґрунтів проводять за ґрунтовими різновидностями або групами ґрунтів, рівноцінних за господарською цінністю, які залягають на одних і тих же елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, близьких за агрофізичними й іншими природними властивостями, які впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

Критеріями бонітування ґрунтів є їх природні діагностичні ознаки й ознаки, набуті в процесі тривалого окультурювання, які корелюють з урожайністю основних зернових, технічних та інших культур, а при бонітуванні кормових угідь - з продуктивністю сінокосів і пасовищ. Це означає, що критеріями бонітування ґрунтів можуть бути тільки ті природні діагностичні ознаки, які найбільше впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

За критерій бонітування ґрунтів беруться властивості ґрунтів, виражені в кількісних показниках, стійкі в часі, які суттєво впливають на урожай сільськогосподарських культур і найбільш повно відображають сутність родючості ґрунтів.

Для визначення показників якості ґрунтів і розрахунку балів часткового бонітування беруть три з перших чотирьох показників. Решта показників властивостей ґрунтів використовується як поправні коефіцієнти.

Критеріями визначення загального рівня родючості ґрунтів виступають, як правило, властивості ґрунтів, які тісно корелюють з урожайністю культур, незважаючи на дію інших чинників. Отже, завдання залягає в знаходженні

еталонного ґрунту з високою урожайністю й оптимальною характеристикою властивостей.

4 ОСНОВНІ ВИДИ РОДУЧОСТІ ҐРУНТІВ, ЯКІ ВРАХОВУЮТЬСЯ ПРИ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ

Найважливішою якісною властивістю землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві є родючість. Родючість ґрунту - це здатність землі задовольняти потреби рослин у необхідних для них поживних речовинах і волозі.

Економічна наука розрізняє наступні види родючості:

Природна родючість як результат тривалого ґрунтоутворювального процесу, що проходить у певних кліматичних умовах, визначається фізичними, хімічними і біологічними властивостями ґрунту.

Штучна - це родючість заново створена в результаті діяльності людини.

Економічна - яка створюється працею людини і не існує поза працею, об'єднуючи штучну і природну родючість. Збільшення родючості ґрунту досягається впровадженням раціональних сівозмін, які відповідають ґрунтово-кліматичним умовам, правильною системою обробітку ґрунту, внесенням мінеральних і органічних добрив, зрошенням земель з недостатньою вологозабезпеченістю.

Абсолютна родючість ґрунту характеризується урожайністю з одиниці земельної площі. Ріст урожайності сільськогосподарських культур свідчить про підвищення абсолютної родючості ґрунту.

Відносна родючість характеризується кількістю одержаної продукції на одиницю затрат. Для встановлення відносної родючості необхідно знати, скільки затрачено уречевленої і живої праці на одиницю продукції.

Найважливіша особливість як засобу виробництва полягає в тому, що вона при правильному користуванні не тільки не збіднюється, але й підвищує свою родючість. Для визначення рівня родючості ґрунту необхідно виконувати бонітування ґрунтів і економічну оцінку землі.

5. КЛАСИФІКАЦІЯ, ХАРАКТЕРИСТИКИ І ДІАГНОСТИЧНІ ОЗНАКИ ҐРУНТІВ ЯКІ ВРАХОВУЮТЬСЯ ПРИ БОНІТУВАННІ

Класифікація ґрунтів будується за принципом їх походження та розвитку, тому що розміщуються ґрунту на території країни за певною закономірністю. Відповідно типи і підтипи ґрунтів добре ув'язуються із широтними зонами. При класифікації земель виділяються ділянки території з характерним не лише конкретним ґрунтовим покривом, але й від інших умов від яких залежить спосіб їх використання (клімат, рельєф, конфігурація, розмір).

Землі, згідно з класифікацією фонду - це генетично самостійні ділянки верхньої, найбільш активної частини суші, головний засіб сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. В основу

класифікації земель покладені їх стан і відповідні до цього виробничі можливості для використання земель в сільському господарстві. Основними одиницями класифікації земельного фонду є зональні типи земель, виділені в процесі природно-сільськогосподарського районування земельного фонду, категорії придатності земель, класи земель, характеристика якого відображається видами земель і їх типами.

Матеріали класифікації земель дають необхідну інформацію для вирішення питань трансформації угідь, захисту ґрунтів від ерозії, проведення районування території, розробки систем ведення сільського господарства, прогнозування використання земельних ресурсів на перспективу і проведення бонітування, економічної оцінки земель.

При розробці агрокліматичного обґрунтування, розміщення сільськогосподарських культур керується такими принципами:

- значення культури в сільському господарстві;
- вплив метеорологічних умов на швидкість розвитку і строки настання основних фенофаз;
- вплив метеорологічних умов на урожайність.

6. СПОСОБИ ВИЗНАЧЕННЯ ПОКАЗНИКІВ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

Бонітування ґрунтів у межах земельно-оціночного районування проводиться в такій послідовності:

- 1. визначення середніх значень показників, які характеризують окремі ознаки і властивості ґрунтів.**
- 2. визначення середньої багаторічної урожайності основних сільськогосподарських культур.**
- 3. вибір основних діагностичних ознак.**
- 4. складання шкали бонітування ґрунтів.**

Для визначення середніх значень показників окремих ґрунтів проводиться всебічне вивчення матеріалів комплексного обстеження і вибір фактичних даних за показниками цих ґрунтів. **В основному для визначення показників бонітування ґрунтів застосовують:**

Розрахунковий метод, який базується на використанні формул. При цьому розраховують валові запаси гумусу і поживних речовин.

Спосіб прямого обліку, який базується на визначенні середньої багаторічної урожайності сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Для цього використовують урожайність сільськогосподарських культур за останні сім років.

Обробку даних проводять математико-статистичними методами, застосовуючи сучасну обчислювальну техніку й оцінюючи точність одержаних відомостей про середню багаторічну врожайність основних сільськогосподарських культур на конкретних ґрунтах.

7. СКЛАДАННЯ І ПЕРЕВІРКА ШКАЛ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

Однакові групи ґрунтів при бонітуванні повинні одержати однакові показники бонітету. Щоб визначити ці показники, складається шкала бонітування ґрунтів, яка являє собою систему цифрових даних, що відповідають певним значенням природних показників на різних групах ґрунтів. При бонітуванні ґрунтів потрібно складати дві оціночні шкали:

Першу, основну - за властивостями ґрунтів;

Другу - за урожайністю сільськогосподарських культур або продуктивністю кормових угідь.

Показники бонітування ґрунтів відображають порівняльну оцінку їх якості, яка визначається за об'єктивними ознаками і властивостями, що корелюють з урожайністю сільськогосподарських культур.

Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. За 100 балів приймається еталон ґрунту для кожної культури в межах природно-сільськогосподарського району, а точніше в ареалі екологічного оптимуму даної культури.

Вирахування балів бонітування ґрунтів можна проводити за принципом замкнутої або розімкнутої шкали. Бали в шкалах бонітування ґрунтів обчислюють за формулою:

$$B = \frac{Y}{Y_{100}} \cdot 100\%$$

де Y - значення ознаки ґрунту, для якої визначається бал бонітету; Y_{100} - значення ознаки ґрунту, прийнятої за 100 балів.

При побудові замкнутих шкал бонітування за 100 балів приймають значення ознаки найбільш родючого ґрунту або максимальну урожайність сільськогосподарських культур.

При побудові розімкнутої шкали бонітування за 100 балів приймають значення ознаки ґрунту або розмір урожайності найбільш поширеного ґрунту в земельно-оціночному районі.

Також, при побудові шкал бонітування ґрунтів, крім ознак родючості ґрунту та урожайності сільськогосподарських культур, за бонітувальні ознаки можуть приймати:

- кислотність ґрунту, коли еталоном вважають ґрунти з нейтральною кислотністю (рН 7,0);
- вміст мулу (процент частин < 0,001 мм) і фізичної глини (процент частин < 0,01мм), (визначаються за еталонами: 100 балів - 27% мулу і 45% - фізичної глини).

Вирахувані бали бонітету зводяться у шкали, які підлягають затвердженню і використовуються для бонітування ґрунтів у господарствах земельно-оціночного району.

ТЕМА 12. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1. Грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та способи проведення
2. Призначення і порядок проведення грошової оцінки земель
3. Види грошової оцінки земель.
4. Використання даних експертної грошової оцінки земельних ділянок
5. Рента поняття, види, визначення і використання під час проведення грошової оцінки земель
6. Методика проведення грошової оцінки земель і розрахунок її показників.

1. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЇЇ СУТНІСТЬ ТА СПОСОБИ ПРОВЕДЕННЯ.

Грошова оцінка земельної ділянки - це рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки.

Грошова оцінка земель різного цільового призначення проводиться для визначення плати за землю та вартості земельних ділянок під час укладення цивільно-правових угод.

В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення кладеться рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель. **Підставою для розрахунків за економічною оцінкою земель по виробництву зернових культур є те, що вони вирощуються практично на всіх ґрунтах.**

В умовах інфляції рентний дохід обчислюється в натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними або світовими реалізаційними цінами.

Величина грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється в 33 роки.

Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель житлової та громадської забудови) здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України, та визначення розмірів земельного податку і проводиться для земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; земель лісового і водного фондів.

Об'єктами грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, що використовуються за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вони віднесені.

Інформаційною базою для грошової оцінки цих земель є відомості державних кадастрів (земельного, лісового, водного), землевпорядної та містобудівної документації, інвентаризації земель.

Грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Грошова оцінка землі є вихідною базою для здійснення операцій з земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі співвідношення попиту і пропозиції, а також для встановлення стартової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу на конкурентних засадах.

2. ПРИЗНАЧЕННЯ І ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Правове регулювання оцінки землі здійснюється відповідно до Конституції України (254к/96-ВР), Земельного кодексу України (2768-14), Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" № 2658-ІІІ від 12 липня 2001 року, Закону України "Про оцінку земель" № 1378-ІУ від 11 грудня 2003 року, інших законів і нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Відповідно до Закону України "Про оцінку земель" оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
 - єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
 - безперервності процесу оцінки земель;
 - доступності використання даних з оцінки земель;
 - рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.
- Залежно від мети та методів проведення грошова оцінка земель поділяється на такі види:
- нормативна;
 - експертна.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно з законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землі усіх категорій та форм власності юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення така оцінка проводиться не рідше як один раз у 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше як один раз у 7-10 років.

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок, складається технічна документація, яка затверджується відповідною сільською, селищною, міською або районною радами та підлягає державній експертизі відповідно до діючого законодавства, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт, який підлягає рецензуванню в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з

державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

- рішення суду.

Підставою для проведення грошової оцінки земель є рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування або договір, який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законодавством України.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України "Про оцінку земель", Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні", а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил на основі спеціальних методичних підходів.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

1. збирання інформації, необхідної для проведення оцінки;
2. визначення ефективного використання земельної ділянки;
3. вибір та обґрунтування методичних підходів оцінки;
4. визначення варіантів значення оцінної вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та прийняття кінцевого значення оцінної вартості;
5. складання та затвердження звіту про експертну грошову оцінку;
6. подання звіту на експертизу до органу Держземагентства.

3. ВИДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо, а *експертна грошова оцінка* - це визначення оціночної вартості земельної власності експертним шляхом відповідно до характеру цивільно-правової угоди.

Нормативна ціна землі - це показник, який характеризує вартість ділянки певної якості і місцезорозташування, виходячи з потенційного прибутку за розрахунковий термін окупності.

Нормативна грошова оцінка землі - це визначення нормативної ціни земель, яка базується на економічній їх оцінці на основі рентного доходу з урахуванням терміну його капіталізації.

Експертна грошова оцінка є одним із різновидів грошової оцінки земель і застосовується при встановленні вірогідної ціни купівлі (продажу) окремих земельних ділянок незалежно від типу їх використання та категорії ґрунтів. Дана оцінка земельних ділянок передбачає визначення оціночної вартості (ймовірної ціни), за яку об'єкт оцінки може бути проданий (придбаний) на певну дату з урахуванням характеру цивільно-правової угоди.

Об'єктом експертної грошової оцінки є об'єкти земельної власності (включно із земельними ділянками (земельними частками), правами власності на них та правами третіх осіб, пов'язаними з володінням, користуванням і розпорядженням землею), визначення оціночної вартості яких є метою оцінки.

Оціночна вартість об'єкта земельної власності визначається виходячи з його характеристик та властивостей, правового статусу, місця розташування земельної ділянки, а також з врахуванням кон'юнктури ринку землі та нерухомості, прогнозування його еволюції та аналізу інвестиційної політики. При цьому земельна ділянка умовно розглядається як вільна від забудови і доступна для найбільш ефективного використання.

4. ВИКОРИСТАННЯ ДАНИХ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

Експертна грошова оцінка здійснюється на основі дотримання вимог спеціальних процедур, які відображають наступні методичні підходи:

зіставлення цін продажу (оренди) аналогічних об'єктів;
капіталізації чистого доходу;

врахування витрат на зведення будівель та споруд на земельній ділянці.

При проведенні оцінки слід використовувати декілька методичних підходів, які можуть бути застосовані, надаючи перевагу одному із них, який базується на наявності повної та об'єктивної інформації про об'єкт оцінки.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;

- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;
- умови продажу (вільний продаж, змушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природнокліматичних зонах, у населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних місто-планувальних і економіко-планувальних зонах);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, характер та стан об'єктів нерухомого майна);
- використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

Експертна грошова оцінка об'єктів земельної власності здійснюється експертами на договірних засадах. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, проводиться Держгеокадастром та його органами на місцях із залученням експертів. Результати оцінки оформляються у вигляді звіту - документа, який містить обґрунтування та висновок експерта про оціночну вартість об'єкта оцінки. Висновок експерта про оціночну вартість об'єктів оцінки, що перебувають у державній та комунальній власності, затверджується відповідними органами Держгеокадастру України у встановленому порядку.

5. РЕНТА ПОНЯТТЯ, ВИДИ, ВИЗНАЧЕННЯ І ВИКОРИСТАННЯ ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.

Виникнення відносин власності на землю як умову матеріального виробництва й іншої соціальної діяльності зумовлює економічний характер земельних відносин, в основі яких лежить земельна рента.

Рента є економічною формою реалізації земельної власності.

Наявність власності на землю зумовлює отримання землевласником додаткового доходу, який виступає як земельна рента. З яких би складових частин не складався цей дохід, для нього з власне земельною рентою загальне те, що він визначає вартість (ціну) землі, що є не що інше як капіталізований дохід від надання землі в оренду. Саме безпосередній зв'язок між ціною землі та земельною рентою зумовлює необхідність більш детальнішого розгляду природи земельної ренти.

Виділяють такі основні форми земельної ренти: **абсолютну, диференціальну, монопольну.**

Зупинимося на особливостях утворення земельної ренти в сільському господарстві, яка зумовлюється тим, що земля в сільському господарстві виступає не тільки матеріальною умовою, але й активним фактором виробництва.

Диференціальна земельна рента характеризується відмінностями в природних умовах, які призводять до того, що при однакових витратах на різних за якістю і місцезнаходженням землях виробляється різний обсяг продукції, а відповідно і неоднаковий додатковий дохід, який і є матеріальною основою ренти.

Фактори, які впливають на утворення диференціальної ренти у сільськогосподарському виробництві, поділяються на об'єктивні (родючість земельних ділянок, їх місцезнаходження) і суб'єктивні, що залежать в основному від підвищення інтенсивності ведення господарства, продуктивності праці тощо. Тому, за способом утворення земельну ренту поділяють на два види: диференціальну ренту I (утворюється під дією об'єктивних факторів при одному і тому ж рівні інтенсивності ведення господарства) і диференціальну ренту II (в результаті дії суб'єктивних факторів на одних і тих же земельних ділянках).

Абсолютна земельна рента не пов'язана з природними та економічними факторами ведення сільськогосподарського виробництва, а зумовлена монополією власності на землю. Тобто, власник землі надає земельну ділянку в оренду тільки за плату, навіть в тому випадку, коли земельна ділянка має найгірші показники за якістю та розташуванням. **В цьому випадку за умови, що попит на продукцію, яка виробляється в даній місцевості, перевищуватиме її виробництво, складатимуться більш високі ринкові ціни на продукцію, що забезпечить отримання прибутку, який і набирає форми абсолютної ренти.**

Умовами утворення монопольної ренти є обмеженість і невідтворюваність земель особливої якості чи певні кліматичні умови. Для цих земель характерно те, що лише на них, лише в даних природно-кліматичних умовах можливе виробництво сільськогосподарської продукції з особливими характеристиками. **Оскільки збільшення виробництва специфічної продукції не може бути збільшене за рахунок розширення регіону вирощування та залучення до сільськогосподарського обігу нових земель, а постійний і високий попит на цю продукцію не задовольняється, то виникає можливість встановлення монопольно високих цін. Саме різниця між монопольними цінами і витратами на виробництво і складає монопольну ренту, яка залишається у землевласника.**

6. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ І РОЗРАХУНОК ЇЇ ПОКАЗНИКІВ.

Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України, та визначення розмірів земельного податку і проводиться для земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; земель лісового і водного фондів; земель запасу.

В основу грошової оцінки земель покладено капіталізований рентний дохід, що визначається відповідно до функціонального використання і місцезорозташування земельних ділянок. В основу розрахунку грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення покладено рентний дохід від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштування.

Грошова оцінка земель промисловості, транспорту та зв'язку визначається за формулою:

$$Ц_n = P_{rent} \cdot T_K \cdot K_\phi \cdot K_m$$

де $Ц_n$ - грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

P_{rent} - рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки;

T_K - термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 років;

K_ϕ - коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки;

K_m - коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки.

Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначається за формулою:

$$Ц_n = E \cdot T_K \cdot K_{MI}$$

де $Ц_n$ - грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

E - нормативний середньорічний економічний ефект від використання відповідно земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення в розрахунку на один квадратний метр (у гривнях);

T_K - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

K_{MI} - коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування та цінність земельної ділянки відповідного призначення.

Грошова оцінка лісових земель лісового фонду визначається за формулою:

$$Ц_{НОЛ} = E_{Л} \cdot T_{К} \cdot K_1 \cdot K_2$$

де $Ц_{НОЛ}$ - грошова оцінка одного гектара лісових земель лісового фонду певного типу лісо рослинних умов у певній лісо рослинній зоні та певній групі і категорії залежності лісів (у гривнях);

$E_{Л}$ - нормативний середньорічний економічний ефект від використання лісових земель лісового фонду певного типу лісо рослинних умов у певній лісо рослинній зоні та певній групі і категорії залежності лісів (у гривнях);

$T_{К}$ - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 50 років;

K_1 - коефіцієнт, який враховує ефект від використання природних корисних властивостей лісів;

K_2 - коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній.

Коефіцієнт, який враховує ефект від використання природних корисних властивостей лісів (K_1) визначається експертним шляхом.

Коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості оптимальній (K_2), обчислюється як відношення оптимальної лісистості до фактичної.

Грошова оцінка земель під морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водоймами здійснюється за формулою:

$$Ц_{Н} = E_{В} \cdot T_{К} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3$$

де $Ц_{Н}$ - грошова оцінка одного гектара земель під водою (у гривнях);

$E_{В}$ - нормативний середньорічний економічний ефект від використання зазначених земельних ділянок;

$T_{К}$ - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

K_1 - коефіцієнт, який враховує місцезрештування водного об'єкта;

K_2 - коефіцієнт, який враховує якісний склад та його екологічне значення;

K_3 - коефіцієнт, який враховує функціональне використання водного об'єкта.

Грошова оцінка земель запасу визначається за угіддями з урахуванням облікових даних державного земельного кадастру.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

Основна

1. Конституція України [Електронний ресурс] : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

3. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс] : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

4. Про землеустрій [Електронний ресурс] : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

5. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність [Електронний ресурс] : Закон України 23.12.1998 № 353-XIV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/353-14>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

6. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

7. Про державну експертизу землевпорядної документації [Електронний ресурс] : Закон України від 17.06.2004 № 1808-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

8. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс] : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

9. Про охорону земель [Електронний ресурс] : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

10. Баран П. І., Марущак М. П. Топографія та інженерна геодезія : підручник. Київ : Знання України, 2015. 463 с.

11. Барвінський А. В., Тихенко Р. В. Оцінка і прогноз якості земель : підруч. для студентів спец. Землеустрій та кадастр. Київ : Медінформ, 2015. 641 с.

12. Боровий В.О., Бурачек В.Г. Високоточні інженерно-геодезичні вимірювання : навч. підруч. для студентів спец. Геодезія та землеустрій ВНЗ. Ун-т новіт. технологій. Вінниця : Нілан, 2017. 235 с.
13. Геоінформаційні системи в агросфері. навч. посіб. / [В. В. Морозов, О. В. Морозов, Н. М. Шапорінська, В. І. Пічура]. – Київ : Аграрна освіта, 2010. – 269 с.
14. Дмитрів О. П. Геодезія. Частина I : навч. посіб. Рівне : НУВГП, 2019. – 166 с.
15. Дорош О. С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні. - К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2014 - 142 с.
16. Дьяков Б. Н. Геодезія : учебник. Київ : Лань, 2018. 416 с.
17. Жук. О.П., Шевченко О.В., Опенько І.А.. Геодезія. Лабораторний практикум: навчальний посібник. К.: ЦП «Компринт», 2017. 422 с.
18. Золотова Е.В., Скогорева Р.Н. Геодезія с основами кадастра : Учебник для вузов. М.: Академический Проект, 2020. 413 с.
19. Зуска А.В. Інженерна геодезія: навч. посіб. Дніпро: НГУ, 2016. 209 с.
20. Карпінський Ю. Техніко-економічна доповідь по формуванню національної інфраструктури геопросторових даних. К.:НДІГК, 2015. 111с.
21. Карпінський Ю., Лященко А. Стратегія формування національної інфраструктури геопросторових даних в Україні. К.:НДІГК, 2016. 108с.
22. Козьмук П. Ф., Беспалько Р. І. Державний земельний кадастр: Навч. посіб. - Ч. 1. - Чернівці: Рута, 2017. - 67 с.
23. Лихогруд М. Г. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. - К.: Профі, 2015. - 256 с.
24. Мартин А. Г., Тихенко О. В. Реєстрація прав власності на землю : навч. посіб. для студентів спец. Геодезія та землеустрій ВНЗ. Київ : Медінформ, 2016.
25. Мартин А.Г., Тихенко О. В., Паламарчук Л. В. Земельний кадастр : навч. посіб. для студентів напряму підгот. Геодезія, картографія та землеустрій. ВНЗ. Київ : Медінформ, 2015. 549 с.
26. Мороз О.І. Топографія. Навчальний посібник. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2016. 220 с.
27. Новаковська І. О., Стецюк М. П., Капеліста І. М. Землеустрій : навч. посіб. Нац. авіац. ун-т. Київ : НАУ, 2019. 222 с.
28. Павленко Н.В., Глущенко В.М., Угненко Є.Б. Навчальна геодезична практика. К. : Кондор. 2018. 196 с.
29. Перович Л., Волосецький Б. Основи кадастру (частина 1). - Львів-Коломия, 2015. - 128 с.,
30. Ступень М.Г., Гулько Р.Й. та ін., Теоретичні основи державного земельного кадастру: навчальний посібник; – Львів: “Новий світ-2000”, 2016. – 336 с.
31. Ступень Р.М., Ткачук Л.В., Ярмолюк В.І. Землеустрій: історія земельних відносин в Україні : навч. посіб. Львів. нац. аграр. ун-т. 2-е вид., допов. Луцьк : Надстир'я, 2016. 238 с.

32. Теоретико методологічні основи державного земельного кадастру в Україні / М. М. Третяк, О. Я. Панчук, В. М. Другата ін.; за заг. ред. А. М. Третяка. - К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2013. - 254 с.

33. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. - Л.: Новий Світ 2000, 2013. - 336 с.

34. Третяк А. М. Земельний кадастр ХХІ століття: Зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру. - К.: ПВКП "Укртиппроєкт", 2009. - 164 с.

35. Третяк А. М. Земельні ресурси України та їх використання: Посібник / А. М. Третяк, Д. І. Бабміндра. - К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2013. - 143 с.

36. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навч. посіб. - К.: Аграр. наука, 2012. - 278 с.

37. Третяк А. М. Менеджмент у землекористуванні: Навч. посіб. / А. М. Третяк, А. Я. Сохнич, В. М. Другак, Л. І. Смоленська та ін.; За заг. ред. А. М. Третяка. - К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2014. - 345 с.

38. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами: Навч. посіб. - К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2016. - 462 с.

39. Третяк А. М., Третяк В. М. Землеустрій в Україні: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств : монографія. Херсон : Грінь Д. С. [вид.], 2016.

40. Третяк А.М. Землепорядне проектування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій. К.: Вища освіта, 2016. 525 с.

41. Третяк А.М. Землеустрій: Підручник. Херсон: Олді-плюс, 2014. 520 с.

42. Шемякін М.В., Кирилюк В.П., Романчук С.В. Геодезія: навч. Посіб. Рівне: Центр навчальної літератури, 2018. 296 с.

43. Юнусов А., Беликов А., Баранов В., Каширкін Ю. Геодезія. М.: Академический Проект, 2020. 413 с.

ДОДАТКОВА

1. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) [Електронний ресурс] : Закон України від 05.06.2003 № 899-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/899-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

2. Про природно-заповідний фонд України [Електронний ресурс] : Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

3. Регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

4. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 № 1094. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1094-2004-п>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

5. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення : 26.09.2016). – Назва з екрана.

6. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

7. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

8. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, ст. 1133.

9. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 22.08.2013 № 508. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/-show/z1573-13>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

10. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, ст. 1011.

11. Порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012 р., № 89, стор. 183, ст. 3598.

12. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем): Наказ Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 // Офіційний вісник України, 1998. – № 50. – 218 с.

Інформаційні ресурси

1. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua>.

2. Верховна Рада України : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

3. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html>.

4. Публічна кадастрова карта України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>.

Опорний конспект лекцій

Перович Ігор Львович
Волошин Роман Володимирович

ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

**Видавництво ЗУНУ “Економічна думка”
46000 м. Тернопіль, вул. Львівська, 11**
