

Міністерство аграрної політики та продовольства України
Рівненський державний аграрний коледж

Конспект лекцій
з навчальної дисципліни
“Земельний кадастр”

2014

Укладачі:

Русіна Неля Григорівна, викладач-методист Рівненського державного аграрного коледжу.

Рецензент: **Суботський Володимир Прокопович**, викладач-методист Аграрно-економічного коледжу Полтавської державної аграрної академії.

АНОТАЦІЯ

Конспект лекцій з дисципліни «Земельний кадастр» призначений для студентів вищих навчальних закладів I – II рівня акредитації з спеціальності 5.08010102 «Землепорядкування».

ЗМІСТ

		стр.
	Змістовий модуль 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ	
1	Вступ	4
2	Характеристика Державного земельного кадастру та законодавства, що регулює його ведення.....	13
3	Органи ведення Державного земельного кадастру	21
4	Земельний фонд України як об'єкт Державного земельного кадастру.....	29
	Змістовий модуль 2. СКЛАД ВІДОМОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ	
5	Методи отримання, опрацювання і аналізу даних земельного кадастру та земельно-кадастрова документація	42
6	Склад відомостей Державного земельного кадастру.....	54
7	Кадастрове зонування як складова частина Державного земельного кадастру.....	70
8.	Кадастрові зйомки як складова частина Державного земельного кадастру.....	88
	Змістовий модуль 3. ОЦІНКА ЗЕМЛІ	
9	Бонітування ґрунтів.....	98
10	Економічна оцінка земель.....	107
11	Грошова оцінка земельних ділянок.....	117
	Змістовий модуль 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	
12	Державна реєстрація земельних ділянок.....	133
13	Поземельна книга. Внесення відомостей до Поземельної книги.....	149
14	Автоматизована система ведення Державного земельного кадастру.....	162
	Змістовий модуль 5. ОБЛІК ЗЕМЕЛЬ	
15	Облік кількості і якості земель.....	177
16	Інвентаризація земель.....	192
17	Земельний кадастр природних ресурсів.....	201
	Змістовий модуль 6. ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ	
18	Завдання і призначення земельного кадастру сільських (селищних) рад базового рівня.....	217
19	Державний земельний кадастр населених пунктів.....	225
20	Земельний кадастр району, області та України.....	242
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	253

Тема 1. Вступ

1. Аналіз розвитку земельного кадастру та його значення.
2. Теоретичні основи розвитку земельних відносин.
3. Предмет, завдання і зміст дисципліни «Земельний кадастр».

1. Аналіз розвитку земельного кадастру та його значення

Ґрунтові ресурси країни представляють собою величезне народне багатство. Правильне їх використання немислимо без строго наукового кількісного та якісного обліку ґрунтів. Цьому завданню служить складання і ведення земельного кадастру.

Термін «кадастр» походить від французького «*cadastre*» – реєстрація, а від латинського «*capitastrum*», що означає опис податкових предметів.

Перші спроби обліку кількості та якості земель проводилися ще за первісно общинному способі виробництва. Однак тоді облік був дуже примітивний і проводився в інтересах громади. З появою приватної власності на засоби виробництва виникла необхідність у більш ретельному обліку. Крім приватних власників облік вела рабовласницька держава. Воно враховувала доходи від обкладення податками, контрибуціями, витрати на утримання армії. Об'єктом обліку поступово ставала земля, яка вже в той час виступає як основний засіб виробництва в сільському господарстві. При рабовласницькому ладі як спеціальне земельне облікове заход зароджується земельний кадастр, який продовжує розвиватися за феодалізму і особливо при капіталізмі.

Так в Єгипті, за часів перших фараонів (4 тис. років до н. е.) ретельно велися оціночні списки земель, що підлягають оподаткуванню. Оцінку земель двічі на рік проводили спеціальні таксатор – чиновники фараона.

Земельний кадастр стародавнього Риму (4 ст до н.е.) був опис земельної власності. У спеціальні реєстри вносили відомості про розмір земельних ділянок, способі їх обробки, як і прибутковості. На бронзові

таблиці наносили плани маєтків, їх назви, межі та розміри землеволодінь. Там же наводили приклади про якість земель і про сам господарстві.

В епоху феодалізму подальший розвиток отримав всередині господарський облік, проводиться з метою управління та контролю за розвитком поміщицького господарства.

Феодальне держава вела кадастр землі як засобу виробництва для оподаткування. За феодалізму в системі земельного кадастру виникає земельна реєстрація, узаконюються право приватної власності на землю.

Таким чином, вивчення земельних ресурсів і проведення земельного кадастру стало необхідністю з утворенням держави і розвитком оподаткування. У найдавнішій формі земельного оподаткування розмір податку встановлювався за площею землі. На певному етапі поряд урахуванням кількості починають враховувати і якісний стан земель, а в наслідок розмір доходу, отриманого з земель різної якості.

Земельний кадастр Росії характеризується довгою історією розвитку. Маючи спільну з західними кадастрами соціальну природу, він відрізняється своїми специфічними властивостями.

Перші описи земель в Росії з'явилися ще в 9 столітті. Вони стосувалися головним чином монастирських і церковних земель служили підставою для наділення духовенства нерухомим майном, зокрема землею. Збирання даних про землю виникло також у зв'язку зі стягненням зборів і податків російськими князями з підкорених ними племен.

Існуючий в 11 столітті якісний облік земель мав спрощений характер. А перші перепису земель з характеристикою їх кількості та якості відносяться до 12 століття.

Найстарші кадастрові документи – описи земель періоду татарського ярма. Перший татарський перепис була проведена у 1245 р., а повсюдний перепис російських земель – в 1273 р. Разом з татарськими переписами опису земель вели руські князі, і земельно-кадастровими документами в цей період були «Писцовые книги».

У 16 столітті для опису земель було створено спеціальну установу «Помісний наказ». Але протягом 17 століття в Росії відбувається розхитування писцової земельного кадастру. В інтересах поміщиків у податкову систему вводяться надзвичайні збори, безліч натуральних повинностей. У 1713 р. Указом Петра I вводиться подушні податки. Якісний облік земель та їх оцінка як підстава для оподаткування втратили своє значення і по суті припинилися на тривалий термін. У цей період велику роль грає кількісний облік земель.

Але в 1837 р. Міністерство державного майна приступило до розробки нового земельного кадастру. Був проведений великий обсяг робіт по зйомці та визначення розмірів земельних ділянок, обліку їх якості та оцінки. Проте вже в другій половині 19 століття, у зв'язку з переходом до капіталістичного способу виробництва, виникла необхідність у новому земельному кадастрі.

Історичні зміни щодо призначення, змісту, порядку ведення державного земельного кадастру відбулися в ході здійснення земельної реформи в Україні.

У сучасному розумінні, земельний кадастр – це сукупність достовірних і необхідних відомостей про природний, господарський і правовий стан земель. Державний земельний кадастр України включає дані реєстрації землекористувачів, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель.

Найважливіше значення земельного кадастру полягає в тому, що він необхідний для організації найбільш повного, раціонального і ефективного використання земель та їх охорони, планування народного господарства, розміщення і спеціалізації сільськогосподарського виробництва, меліорації земель і хімізації сільського господарства, а також проведення інших народногосподарських заходів, пов'язаних з використанням земель.

Матеріали земельного кадастру знаходять широке застосування у проведенні землеустрою та організації території агроформувань. Так їх використовують під час:

- формування землекористувань;
- розміщення відділень та господарських центрів в сільськогосподарських підприємствах;
- встановлення складу, співвідношення угідь і сівозмін, їх розміщенні;
- трансформації угідь;
- розміщення сільськогосподарських культур відповідно до екологічної придатності земель;
- устрою території сівозмін і сільськогосподарських угідь.

Дані земельного кадастру дозволяють диференціювати цінність земель для раціонального використання. Їх охорону здійснювати згідно агровиробничого групування ґрунтів та природно-сільськогосподарського зонування країни. Тим самим земельний кадастр набуває більшої значущості на різних рівнях народногосподарського планування та управління земельними ресурсами.

2. Теоретичні основи розвитку земельних відносин.

У статті 2 Земельного кодексу України закріплено, що **земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.**

Частиною 2 даної статті визначено коло суб'єктів земельних відносин, до якого включені громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Структура земельних відносин:

1. Земельна політика – це система заходів регулювання, що впливають на умови реалізації прав власності на землю з метою забезпечення найбільш ефективного варіанту використання землі в інтересах максимального задоволення сучасних і майбутніх потреб суспільства.

2. Земельний фонд – станом на 1 січня 2014 року становить *60354,9 тис. га*. Він поділяється за угіддями та категорія земель.

3. Земельні відносини в регіонах – відзначаються особливостями проведення у кожному регіоні. Діють регіональні програми розвитку, які визначають склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з використання та охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації (ст. 44 ЗК «Про землеустрій»).

4. Земельний ринок – сфера товарного обміну, в якій земля виступає товаром. Він є регулятором перерозподілу земель і переходу прав власності від одного землевласника до іншого. Всі фактори виробництва, включаючи землю, мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі.

5. Права на землю: набуття, реалізація, захист;

6. Землеустрій – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

7. Кадастр і реєстрація прав:

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;

8. Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель

сілськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

9. Просторове планування передбачає діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, що полягає у створенні та втіленні перспективних програм (схем) використання та охорони земельних ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також в прийнятті та реалізації на їх основі відповідних рішень.

10. Управління земельними ресурсами:

Під управлінням земельними ресурсами слід розуміти систематичну, цілеспрямовану дію держави і суспільства на удосконалення земельних відносин та системи землекористування. Ця дія базується на пізнанні об'єктивних закономірностей та інформації з метою забезпечення ефективного використання земельних ресурсів як країни в цілому, так і регіонів та конкретних територій.

11. Земельне оподаткування:

Відповідно до пункту 14.1.147 Податкового кодексу плата за землю включає в себе дві категорії платежів:

Земельний податок. Його сплачують власники земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійні землекористувачі.

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності. Її орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

12. Оцінка земель:

Згідно стаття 5. Види оцінки земель (ЗУ «Про оцінку земель»):

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: 1) бонітування ґрунтів; 2) економічна оцінка земель; 3) грошова оцінка земельних ділянок.

Етика – наука про мораль: її природу, сутність, специфіку, роль і місце в розвитку людини. Вона вивчає особливу сферу людської діяльності, її закономірності та прояви в історичній практиці людей, у моральних поглядах, у структурі моральної свідомості.

Немає нічого найважливішого як ставлення людини до землі. Одним із проявів такого ставлення є закони, які регулюють використання землі і природних ресурсів. Філософські цінності та правила повинні стати фундаментом для побудови законів про землеволодіння. Конституція України визначає, що земля є всенародним надбанням і тому бережливе ставлення до неї є важливим для сьогоденного і майбутнього поколінь. Враховуючи це та тракати економістів – класиків, істориків можна запропонувати оптимальну модель землеволодіння, яка забезпечується на таких принципах:

- земля є загальним надбанням і тому до неї потрібно ставитися з повагою.
- кожна людина має з дня народження природне право на доступ до природних ресурсів: в цьому суть принципу рівності.
- розподіл землі і природних ресурсів повинен бути продиктований принципом необхідності.

При цьому слід керуватися такими правилами:

- кожний представник сьогоденного і наступних поколінь повинен мати доступ до землі однакової якості;
- обов'язковість сплати суспільству рівної вартості землі (ренти) в обмін на привілей ексклюзивного використання;

Ці правила складають первинний кодекс і є еталоном для будь-якого стабільного суспільства незалежно від характеру соціального устрою, який можна назвати етикою земельних відносин або земельною етикою.

3. Предмет, завдання і зміст дисципліни «Земельний кадастр»

Предметом вивчення дисципліни «Земельний кадастр» є коло знань, яке стосується вивчення, обліку та оцінки земельних ресурсів. При цьому вивчаються як теоретичні питання, так і практичні дії щодо ведення державного земельного кадастру на різних адміністративно-територіальних рівнях (сільська, селищна, міська ради, район, область, Автономна Республіка Крим, Україна).

Метою навчальної дисципліни «Земельний кадастр» є отримання базових теоретичних знань та здобуття відповідних практичних навичок з організації та ведення державного земельного кадастру, аналізу та оцінки існуючого стану використання земель, а також організації їх ефективного, комплексного і раціонального використання.

Головним завданням даного курсу є засвоєння студентами теоретичних основ земельного кадастру, його складових та структурою ведення на місцевому, регіональному і державному рівнях, а також практичне застосування набутих знань під час проведення робіт із кадастрового зонування територій, кадастрових зйомок, бонітування ґрунтів, економічної і грошової оцінки земель, державної реєстрації земельних ділянок та обліку кількості і якості земель.

Вивчення дисципліни передбачає набуття знань із теоретичних основ управління земельними ресурсами, їх охорони та раціонального використання, ознайомлення із веденням земельного кадастру у зарубіжних країнах та їх земельними ресурсами.

Це дисципліна, яка формує світогляд майбутнього фахівця у площині раціонального використання і охорони найважливішої частини природного середовища, невід'ємної і основної умови життя і функціонування процесу суспільного виробництва – земельних ресурсів.

Вивченню дисципліни повинні передувати знання з ґрунтознавства про природні властивості ґрунтів, за якими ведеться облік якості земель і

бонітування ґрунтів, знань з геоботаніки про рослинний покрив природних кормових угідь.

Ведення державного земельного кадастру потребує належного топографо-геодезичного і картографічного забезпечення, а тому має тісний зв'язок з геодезією, фотограмметрією, картографією, які дають просторову характеристику землеволодінь, землекористувань та земельних ділянок.

Земельний кадастр базується на результатах масових статистичних даних про природних і господарський стан земель, особливо при визначенні показників економічної оцінки земель. З цією метою застосовуються знання зі статистики та економіки.

Головне призначення даних земельного кадастру зводиться до застосування його для організації раціонального використання та охорони земель, він має тісний зв'язок із землевпорядним проектуванням, яке на основі його даних науково обґрунтовує можливість та способи такої організації території, яка дозволяє найбільш повно використовувати природний потенціал ґрунтів, не зважаючи їх родючості.

До числа дисциплін, з якими має зв'язок земельний кадастр, слід віднести також земельне право, державний контроль за використанням земель, протиерозійна організація території та інші, які також сприяють правильному вирішенню завдань державного земельного кадастру.

? Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. У чому полягає значення земельного кадастру для вирішення суспільно необхідних завдань?
2. Назвіть об'єкти та суб'єкти земельних відносин.
3. З яких елементів складається структура земельних відносин в умовах ринкової економіки?
4. На чому базується етика земельних відносин?
5. Яка роль земельного кадастру у регулюванні земельних відносин?
6. Знання яких дисциплін сприяють вирішенню завдань державного земельного кадастру?

Тема 2. Характеристика Державного земельного кадастру та законодавства, що регулює його ведення

1. Правова база Державного земельного кадастру
2. Структурні рівні ведення та об'єкти ДЗК
3. Система Державного земельного кадастру

1. Правова база Державного земельного кадастру

Правову базу Державного земельного кадастру забезпечують Конституція України (N 245 від 28.06.96); Земельний кодекс України (N 2768-III від 25.10.2001), а також Закони України:

Про Державний земельний кадастр (N360-VI від 07.07.2011);

Про оцінку земель (N 1378-IV від 11.12.2003);

Про землеустрій (N 742-IV від 15.05.2003);

Про охорону навколишнього природного середовища (N 1264-XII від 25.06.91);

Про охорону земель (N 962-IV від 19.06.2003);

Про державний контроль за використанням та охороною земель (N 963 від 19.06.2003);

Про державну експертизу землевпорядної документації (N 1808-IV від 17.06.2004);

Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) (N 899-IV від 05.06.2003);

Про електронні документи та електронний документообіг (N 851-IV від 22.05.2003);

Про електронний цифровий підпис (N 852 від 22.05.2003);

Про стандарти, технічні регламенти та процедури оцінки відповідності (N 3164-IV від 01.12.2005);

Про стандартизацію (N 1315-18 від 05.06.2014);

Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність (N 353-XIV від

23.12.98);

Про інформацію (N 2657-XII від 02.10.92);

Про Національну програму інформатизації (N 74/98-ВР від 04.02.98);

Про захист персональних даних (№ 2297-VI від 01.06.2010).

Постанови Кабінету Міністрів України:

- від 17.10.2012 №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;

- від 23 травня 2012 р. № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»;

- від 03.06.2013 № 483 «Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами»;

- від 05.06.2013 № 398 «Про затвердження Порядку визнання статусу саморегульованої організації у сфері землеустрою»;

- від 04.09.2013 № 661 «Про затвердження Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування»;

- від 02.07.2014 р. № 219 «Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України».

Перераховані закони та інші нормативні документи встановлюють правові, економічні та організаційні засади діяльності у сфері державного земельного кадастру.

2. Структурні рівні ведення та об'єкти ДЗК

Державний земельний кадастр є найважливішим інструментом державного управління земельним фондом. Він забезпечує прийняття науково-обґрунтованих рішень у галузі організації раціонального використання та охорони земель. Роль земельного кадастру як інструмента державного управління особливо зросла в умовах проведення земельної реформи, запровадження плати за землю, включення земельних ресурсів до системи ринкових відносин.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» був прийнятий у 2011 році у розвиток статті 204 Земельного кодексу України з метою встановлення правових, економічних та організаційних основ діяльності у сфері

державного земельного кадастру. Закон складається з семи розділів і містить 41 статтю.

Згідно з ч. 1 ст. 193 ЗК *державний земельний кадастр* – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місця розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів. Іншими словами, це звід систематизованих, науково обґрунтованих та достовірних відомостей про землі всіх категорій.

Земельний кадастр (від франц. cadastre – реєстр, перепис) це упорядкована інформаційна система про правове, природне, господарське, економічне та просторове положення земель, що підлягають обліку в системі відповідного рівня управління. Обліку підлягають усі землі, розташовані в межах державного кордону України. Атрибутами земель, які фіксуються при веденні земельного кадастру мають бути: їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Державний земельний кадастр призначений для забезпечення органів державної влади та місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ, організацій і громадян відомостями про природний стан, господарське призначення і правовий режим земель з метою організації їх раціонального використання та охорони, регулювання земельних відносин, економічного й екологічного обґрунтування бізнес-планів та здійснення землеустрою, визначення розміру плати за землю.

Відповідно до ст. 195 ЗК основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

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

Державний земельний кадастр включає дані реєстрації права власності, права користування землею і договорів її оренди, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування територій населених пунктів, економічної й грошової оцінки земель, а також кадастрових зйомок.

Згідно статті 5. Закону України «Про державний земельний кадастр» ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом:

- *створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка визначається та надається відповідно до закону «Про державний земельний кадастр»;*
- *внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру;*
- *внесення змін до відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру;*
- *оброблення та систематизації відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.*

Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держземагентство та його територіальні органи, які здійснюють його формування, ведення, збереження і забезпечують доступ до відповідної інформації органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Адміністратором автоматизованої системи державного земельного кадастру є державне підприємство «Центр державного земельного кадастру». Центральний орган земельних ресурсів забезпечує постійне вивчення потреби в земельно-кадастровій інформації.

Держателем Державного земельного кадастру є Держземагентство.

Ведення державного земельного кадастру забезпечується проведенням топографо-геодезичних, картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних, радіологічних, лісотипологічних, містобудівних та інших обстежень і розвідувань, реєстрацією права власності на землю, права користування землею і договорів на оренду землі, обліком кількості та якості земель, бонітуванням ґрунтів, зонуванням територій населених пунктів та економічною оцінкою земель. Оперативність і точність даних земельного кадастру забезпечується використанням аерокосмічних зйомок та застосуванням методів дистанційного зондування земної поверхні.

Ведення земельного кадастру відбувається в межах рівнів: національного, регіонального, базового, локального.

Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Збереження інформації Державного земельного кадастру здійснюється у документарній формі. *Документ – це матеріальний носій, що містить інформацію, основними функціями якого є її збереження та передавання у часі та просторі.*

Законом України «Про державний земельний кадастр» вперше запроваджується ведення Державного земельного кадастру на електронних носіях із застосуванням Законів України «Про електронні документи та електронний документообіг» та «Про електронний цифровий підпис».

Згідно Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг», якщо автором створюються ідентичні за документарною інформацією та реквізитами електронний документ та документ на папері, кожен з документів є оригіналом і має однакову юридичну силу.

Державний земельний кадастр є державною власністю.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями здійснюється виключно на підставі Закону.

3. Система Державного земельного кадастру

Створення ефективної земельно-кадастрової системи належить до числа найважливіших передумов сталого розвитку ринкових земельних відносин, адже саме на земельний кадастр покладається вирішення завдання обліку усіх одиниць земельної власності, лише на його основі здійснюється реальне гарантування прав на земельні ділянки, саме у складі кадастру здійснюється оцінювання земель для фіскальних та регуляторних цілей.

Система Державного земельного кадастру передбачає: складові частини, мету ведення, принципи державного земельного кадастру та засади ведення.

Державний земельний кадастр включає складові частини: а) кадастрове зонування; б) кадастрові зйомки; в) бонітування ґрунтів; г) економічну оцінку земель; ґ) грошову оцінку земельних ділянок; д) державну реєстрацію земельних ділянок; е) облік кількості та якості земель. Усі ці складові частини Державного земельного кадастру мають різне застосування у загальній системі управління земельними ресурсами.

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* (встановлює правило безумовної необхідності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти (земельні ділянки, обмеження у використанні земель, межі адміністративно-територіальних утворень тощо). Не внесені у Державний земельний кадастр відомості про об'єкт, що підлягає кадастровому обліку, слід вважати нікчемними);
- *єдності методології ведення Державного земельного кадастру* (встановлює правило щодо необхідності застосування на всій території України єдиних підходів, правил та норм ведення Державного земельного кадастру та провадження земельно-кадастрової діяльності);
- *об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі* (принцип об'єктивності означає, що характеристики об'єктів кадастрового обліку повинні фіксуватися незалежно від їх сприйняття учасниками земельних відносин. Принцип достовірності означає, що відомості земельного кадастру повинні правильно сприйматися споживачами інформації, наявність помилок у кадастрових даних має бути малоімовірною. Під повнотою відомостей земельного кадастру слід розуміти принцип, що визначає вичерпність інформації, що вноситься до нього);
- *внесення відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та відповідно до ЗУ «Про державний земельний кадастр»* (Відповідно до ст. 19 Конституції України, органи державної влади та місцевого самоврядування їх посадові особи, зобов'язані діяти лише на підставі в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Таким чином, коментована норма поширює загальні засади правового порядку на правовідносини щодо ведення Державного земельного кадастру);
- *відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання* (норма визначає

обов'язковість публічності відомостей Державного земельного кадастру. Відкритість земельно-кадастрової системи належить до числа найважливіших передумов сталого розвитку ринкових земельних відносин, адже саме на земельний кадастр покладається вирішення завдання обліку усіх одиниць земельної власності, лише на його основі здійснюється реальне гарантування прав на земельні ділянки, саме у складі кадастру здійснюється оцінювання земель для фіскальних та регуляторних цілей. В той же час, публічність кадастрових даних повинна поєднуватись зі збереженням конфіденційності персональних відомостей, як це вимагається Законом України «Про захист персональних даних»);

- *безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються* (норма вказує, що Державний земельний кадастр має функціонувати як система реального часу («онлайн-система»). Споживачі земельно-кадастрової інформації повинні мати можливість одержувати необхідні дані у будь-який час із мінімальними витратами ресурсів. Інформація про об'єкти Державного земельного кадастру, що зазнають змін, має вноситись негайно після прийняття рішень (правочинів), що обумовлюють такі зміни);

- *документування всіх відомостей Державного земельного кадастру* (Принцип передбачає необхідність створення та збереження усіх відомостей Державного земельного кадастру у формі документів (в тому числі електронних) з використанням методів, способів і засобів фіксації інформації на матеріальних носіях. Результатом документування є документ (паперовий або електронний) – зафіксована на матеріальному носії інформація з реквізитами, які дозволяють ідентифікувати особу, що її створила (розробника документації із землеустрою, державного кадастрового реєстратора тощо).

? Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Поняття Державний земельний кадастр.

2. З яких нормативно-правових документів формується правова база Державного земельного кадастру
3. Принципи Державного земельного кадастру.

Тема 3. Органи ведення Державного земельного кадастру

1. Повноваження органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру.
2. Повноваження територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у Автономній Республіці Крим, областях у сфері Державного земельного кадастру.
3. Повноваження територіальних органів центральних органів виконавчої влади з питань земельних, ресурсів у районах.

Повноваження органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру

Систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, становить центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи.

Відповідно до Указу Президента України від 8 квітня 2011 року № 445, яким затверджене Положення про Державне агентство земельних ресурсів (Держземагентство України), воно є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів та топографо-геодезичної і картографічної діяльності, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики та продовольства України, входить до системи органів виконавчої влади і забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин та топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Держземагентство України у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, наказами Мінагрополітики України, іншими актами законодавства України, дорученнями Президента України та Міністра.

Держземагентство України відповідно до покладених на нього завдань:

- здійснює ведення і адміністрування державного земельного кадастру та отримує інформацію про відведення земельних ділянок;
- здійснює підготовку земельно-кадастрової документації;
- здійснює державну реєстрацію земельних ділянок та державну реєстрацію права власності, права користування земельними ділянками (сервітут), права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- створює інформаційну базу даних з питань реформування земельних відносин, землеустрою, охорони та проведення моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру, оціночної діяльності і земельних торгів;
- бере участь у погодженні документації із землеустрою, організовує та проводить в установленому законодавством порядку державну експертизу проектів землеустрою, документації з оцінки земель, а також матеріалів і документації державного земельного кадастру та надає за результатами її проведення відповідні висновки;
- здійснює заходи щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі, здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності;
- організовує, в тому числі за участю іноземних наукових установ та організацій, наукові дослідження з питань землеустрою, ведення та адміністрування державного земельного кадастру;
- подає на затвердження Мінагрополітики України в установленому порядку нормативи надання послуг у сфері збирання і використання земельної кадастрової інформації, здійснює контроль у межах своїх повноважень за дотриманням таких нормативів;
- здійснює методичне забезпечення місцевих органів виконавчої влади з питань регулювання земельних відносин та органів виконавчої влади і органів

місцевого самоврядування у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, а також координацію діяльності, пов'язаної із встановленням, унормуванням, обліком, реєстрацією, використанням та збереженням географічних назв;

- організовує та здійснює впровадження географічних інформаційних систем, здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності;*
- здійснює координацію топографо-геодезичної і картографічної діяльності;*
- забезпечує функціонування та розвиток державної геодезичної і гравіметричної мережі та мереж спеціального призначення.*

Крім того, Держземагентство України з метою організації своєї діяльності організовує розгляд звернень громадян, юридичних осіб, органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та надає роз'яснення з питань, що належать до його компетенції.

Держземагентство України має право одержувати інформацію, документи і матеріали від державних органів та органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій усіх форм власності та їх посадових осіб, користуватися відповідними інформаційними базами даних державних органів, державними, у тому числі урядовими, системами зв'язку і комунікацій, мережами спеціального зв'язку та іншими технічними засобами.

Держземагентство України очолює Голова, якого призначає на посаду за поданням Прем'єр-міністра України, внесеним на підставі пропозицій Міністра, та звільняє з посади Президент України.

Держземагентство України здійснює свої повноваження безпосередньо і через утворені в установленому порядку територіальні органи в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, районах, містах, а також через міськрайонні, міжміські, міжрайонні територіальні органи. Територіальні органи Держземагентства України утворені постановою Кабінету Міністрів України від 17.08.2011 № 974.

Держземагентство України є держателем Державного земельного кадастру і має здійснювати комплекс заходів щодо утримання та надійного функціонування відповідної інформаційної системи.

До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у сфері Державного земельного кадастру належать:

- *забезпечення створення та ведення Державного земельного кадастру;*
- *організація здійснення 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, порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних;*
- *розроблення форм витягів, інформаційних довідок з Державного земельного кадастру, повідомлень про відмову у наданні відомостей, порядку обліку заяв і запитів про отримання відомостей Державного земельного кадастру;*
- *внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, територій Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя;*
- *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.*

Найголовнішими функціями центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів є методичне керівництво та організація земельно-

кадастрової діяльності. Крім того, на Держземагентство України також покладаються деякі функції щодо ведення кадастру, а саме – внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, територій Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя.

Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів 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.

Організаційно-технічне забезпечення ведення Державного земельного кадастру в Україні покладається на спеціалізований суб'єкт господарювання – державне підприємство, яке створювати та супроводжувати програмне забезпечення Державного земельного кадастру, відповідати за його технічне і технологічне забезпечення, зберігати та захищати відомості, що містяться у Державному земельному кадастрі.

Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» створене відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 р. № 1355 «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру» та на підставі наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.11.97 № 110 на базі госпрозрахункового бюро наукових, проектно-вишукуваних, проектно-технологічних робіт і державної землевпорядної експертизи шляхом реорганізації, є правонаступником його майнових прав та зобов'язань. На даний час Центр ДЗК діє на підставі статуту, затвердженого наказом Держкомзему від 22.01.2009 №33. Місією підприємства є забезпечення держави та громадян достовірною інформацією про землі шляхом адміністрування автоматизованої системи Державного земельного кадастру.

Стратегічні цілі підприємства:

- 1) супровід побудови та адміністрування автоматизованої системи Державного земельного кадастру;
- 2) виконання землепорядних робіт;
- 3) постачання межових знаків.

Центр ДЗК має в своєму складі 27 підрозділів (філій) – Київську обласну філію, 24 регіональні філії (у тому числі в Автономній Республіці Крим), Київську та Севастопольську міські філії; більше 300 районних, міськрайонних виробничих відділів філій Центру ДЗК, що працюють по всій території України. Усього на підприємстві працює близько 3,5 тисячі чоловік.

2. Повноваження територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у Автономній Республіці Крим, областях у сфері Державного земельного кадастру

До повноважень територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у Автономній Республіці Крим, областях у сфері Державного земельного кадастру належать:

- *внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані в межах районів, сіл, селищ, міст;*
- *здійснення інших повноважень згідно з цим Законом.*

Найважливішою функцією цих органів є внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані в межах районів, сіл, селищ, міст. Положення про Головне управління Держземагентства в області затверджене наказом Мінагрополітики України від 10.05.2012 № 258.

Особливою є організація державних органів земельних ресурсів у АР Крим. Згідно постанови Ради міністрів Автономної Республіки Крим від 25.05.2010 № 200, Республіканський комітет по земельних ресурсах Автономної Республіки Крим є центральним органом виконавчої влади АР Крим з питань земельних ресурсів та входить в єдину систему державних

територіальних органів земельних ресурсів. Цей орган підконтрольний, підзвітний і відповідальний перед Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим та Держземагентством України.

До повноважень територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у містах Києві та Севастополі у сфері Державного земельного кадастру належать:

- *внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані в межах районів у місті, а також сіл, селищ, міст, розташованих в межах міста Севастополя;*
- *здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні;*
- *ведення поземельних книг та надання витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;*
- *організація здійснення на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;*
- *внесення відомостей до Державного земельного кадастру, крім тих, які згідно з цим Законом вносяться центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів;*
- *здійснення інших повноважень згідно з цим Законом.*

Положення про Головні управління Держземагентства у м. Києві та м. Севастополі затверджене наказом Мінагрополітики України від 10.05.2012 № 258. Варто відзначити, що особливості здійснення виконавчої влади у місті Києві визначені Законом України «Про столицю України – місто-герой Київ», зокрема, ведення земельного кадастру у місті Києві тривалий час забезпечувало Головне управління земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації.

3. Повноваження територіальних органів центральних органів виконавчої влади з питань земельних, ресурсів у районах

До повноважень територіальних органів центральних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів у районах, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення у сфері Державного земельного кадастру належать:

- *внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані в межах району, міста республіканського (Автономної Республіки Крим) чи обласного значення;*
- *здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні;*
- *ведення поземельних книг та надання витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;*
- *організація здійснення на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;*
- *внесення відомостей до Державного земельного кадастру, крім тих, які згідно з цим Законом вносяться центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, його територіальними органами в областях, Автономній Республіці Крим;*
- *здійснення інших повноважень згідно з цим Законом.*

Коментована норма встановлює повноваження територіальних органів земельних ресурсів (міжрайонних управлінь, міжміських управлінь, міськрайонних управлінь (відділів), управлінь (відділів) в місті, управлінь(відділів) Держземагентства у районі), Положення про Міжрайонне управління Держземагентства, Положення про Міжміське управління Держземагентства, Положення про Міськрайонне управління (відділ) Держземагентства, Положення про Управління (Відділ) Держземагентства в місті, а також Положення про Управління (Відділ) Держземагентства у районі затверджені наказом Мінагрополітики України від 10.05.2012 № 258.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Чим керується Держземагентство України у своїй діяльності?
2. Назвіть найголовніші функції центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.
3. На який спеціалізований суб'єкт господарювання покладається організаційно-технічне забезпечення ведення Державного земельного кадастру в Україні?
4. До повноважень якого територіального органу з питань земельних ресурсів належить здійснення державної реєстрації земельних ділянок?

Тема 4. Земельний фонд України як об'єкт Державного земельного кадастру

1. Державний земельний фонд.
2. Категорії земель.
3. Суб'єкти земельних відносин і облікові земельні одиниці.
4. Класи використання земель та класифікація земельних угідь.

1. Державний земельний фонд

Земельні ресурси – землі, що використовуються або можуть бути використані в різних галузях національної економіки; вид відновлюваних природних ресурсів, що характеризуються територією, якістю ґрунтів, кліматом, рельєфом, гідрологічним режимом, рослинністю тощо. Земельні ресурси – основа розміщення господарських об'єктів, головний засіб виробництва в сільському, лісовому та інших господарствах, де використовується і відіграє роль родючість ґрунтів.

Земельний фонд планети Земля становить 133,9 млн км², або 26,3 % загальної площі планети. Сільськогосподарськими землями (включаючи рілля, луки, пасовища, сади, плантації) зайнято близько 35 %, лісами та чагарниками – понад 30 %, населеними пунктами, промисловістю та

транспорт – 3 % земельного фонду світу. У світі нині розорано і обробляється 10,8 % загальної площі земельних ресурсів, зайнято луками та пасовищами 23,2 %, загальна площа сільськогосподарських угідь становить 34 % (рис. 1).



Рис. 1. Структура земельного фонду планети

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. Земельний фонд України складає 60,3 млн. гектарів.

Найбільшу площу – 40378,2 тис. га займають землі сільськогосподарського призначення, які є найціннішим ресурсом держави і забезпечують найголовніші потреби суспільства. Понад 17% – ліси і лісовкриті площі. Міста й інші населені пункти займають більш як 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%.

Регіон (від лат. regio (regionis) – область, країна) – це територія, яка за сукупністю явищ або ознак відрізняється від інших територій і характеризується єдністю, взаємозв'язком елементів, що її складають, і цілісністю, що є закономірним результатом її розвитку.

Під «регіоном» у нашій країні розуміють частину державної території, яка має певні природно-кліматичні, економічні, етнокультурні, історичні та інші особливості. У просторовому аспекті він може збігатися з територією адміністративно-територіальних утворень (областю, низовим адміністративним районом, містом) або поєднувати їх разом, однак, оскільки це частина державної території, він не може виходити за межі країни.

Ще більш конкретне визначення регіону подано в Концепції державної регіональної політики – це Автономна Республіка Крим, області, міста Київ і Севастополь.

Об'єктом регіональної політики є весь спектр соціально-економічних процесів, що відбуваються на конкретній території іншими словами, у сферу впливу регіональної політики потрапляють люди, природа і всі суспільні інститути, що забезпечують взаємодію між ними.

Регіональна земельна політика визначається як система організаційно-правових та економічних заходів, що здійснюються центральними та регіональними органами влади із регулювання земельних відносин на регіональному рівні на основі ефективного використання наявного земельно-ресурсного потенціалу.

Її **складовими** є державна регіональна земельна політика та земельна політика регіонів.

Суб'єктами регіональної земельної політики на загальнодержавному рівні виступають: Верховна Рада, Президент, Кабінет Міністрів, Держземагенство, Міністерство охорони навколишнього природного середовища. На регіональному рівні земельну політику розробляють, організовують і здійснюють: органи місцевого самоврядування, обласні і районні державні адміністрації, територіальні органи земельних ресурсів Держкомзему України.

Метою здійснення регіональної земельної політики є забезпечення раціонального й ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення умов для суттєвого збільшення соціального,

інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її у провідний фактор економічного зростання регіону.

2. Категорії земель визначає ст. 19 ЗКУ

Усі землі, які знаходяться в межах України, становлять земельний фонд, який передбачає наявність загального правового режиму усіх земель незалежно від форми власності на землю і її цільового призначення. До того ж існують й істотні відмінності між землями, що зумовлено різними способами їх використання, різним цільовим призначенням, особливостями правової охорони тощо. За цими даними та іншими критеріями землі можуть поділятися на окремі види.

Важливе правове значення має поділ земель за основним цільовим призначенням на категорії.

Категорія земель – це частина земельного фонду України, яка характеризується основним цільовим призначенням та особливостями правового режиму. Земельний кодекс України (ст. 19) закріплює такі категорії земель:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- є) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Зарахування земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень

органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Кожна категорія земель має особливий правовий режим, специфіка якого визначається переважно їх цільовим призначенням.

Правовий режим земель – це встановлений законом порядок використання та охорони земель.

Правовий режим земель можна поділити на загальний, який властивий усьому складу земель України; особливий, властивий окремим категоріям земель; і спеціальний або конкретний, властивий конкретним земельним ділянкам.

3. Суб'єкти земельних відносин і облікові земельні одиниці

Під змістом земельних правовідносин розуміють права та обов'язки їх учасників щодо використання і охорони земель. Земельні правовідносини передбачають суб'єкти та об'єкти.

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Суб'єкти земельних правовідносин мають правовий статус, що складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб'єкта, його поведінка, особливості об'єкта та обстановка, у якій діє цей суб'єкт.

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на чотири категорії:

- органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель;
- власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків з раціонального використання і охорони земель;
- громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель;
- органи судово-прокурорського нагляду, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин.

Об'єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них.

Як об'єкт правовідносин землі в межах території України є територією держави, окресленою державним кордоном, на якій держава здійснює свій суверенітет, і місцем взаємодії інтересів держави, адміністративно-територіальних одиниць та громадян.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Права на земельні ділянки та частки (паї) – це суб'єктивні юридично гарантовані можливості учасників земельних правовідносин реалізовувати інтереси у галузі використання, відтворення та охорони земель. Земельні частки (паї) на місцевості не виділяються. Вони є ідеальними частками земельної ділянки, що перебувають у загальній спільній (частковій) власності. Земельні частки є самостійним об'єктом земельних прав, а *право на земельну частку (пай)* – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки.

Кадастрова облікова одиниця – земельна ділянка, будівля і споруда та їх частини, кадастрові квартали, кадастрова зона, адміністративно територіальна одиниця.

4. Класи використання земель та класифікація земельних угідь

При класифікації земельного фонду під землями розуміють генетично самостійні ділянки верхньої, найбільш активної частини суші, що є основним засобом виробництва в лісовому та сільському господарстві, з характерною їм природно-господарською якістю, яка визначає призначення і використання земель, а також заходи їхньої охорони та окультурення.

У процесі вивчення і класифікації земельного фонду виділяють ділянки території, що характеризуються не лише однаковим ґрунтовим покривом, але і всіма іншими умовами, від яких залежить переважаючий спосіб їхнього використання (клімат, характер водного і теплового режимів, рельєф, експозиція схилів, конфігурація ділянок, показники природної або штучної родючості).

Основними таксономічними одиницями при класифікації земельного фонду країни є [81]:

- зональні типи земель;
- категорії придатності земель;
- класи земель;
- види земель (групи ґрунтів).

Основні таксономічні одиниці класифікації, земельного фонду – це зональні типи земель, виділені у процесі природно-сільськогосподарського районування, категорії придатності земель, класи земель. Характеристика класу в межах кожного зонального типу відображається видами земель або групами ґрунтів.

Зональні типи земель територіально збігаються з межами природно-сільськогосподарських зон і виражають зональні умови природного середовища та загальні напрямки переважаючого використання земель – для землеробства, тваринництва, лісового господарства тощо.

Категорії придатності земель виділяють за основними стадіями їх утворення і розвитку відповідно до відносного віку, земель і основного

сільськогосподарського призначення. Основою для виділення категорій придатності є якісний стан земель і можливість їх використання під сільськогосподарські угіддя (рілля, сінокоси, пасовища).

Чинна класифікація земельного фонду передбачає такі категорії придатності:

- землі, придатні під рілля;
- землі, придатні під сінокоси;
- землі пасовищні, які після поліпшення можуть використовуватись під інші сільськогосподарські угіддя;
- землі, придатні під сільськогосподарські угіддя після корінних меліорацій;
- землі, малоприсдатні під сільськогосподарські угіддя;
- землі, непридатні під сільськогосподарські угіддя;
- порушені землі.

Класи земель – це основна одиниця класифікації, на основі якої виділяються ділянки земної поверхні з близькими природними та господарськими якостями, характером використання та заходами окультурення.

В основу класифікації земель по їх придатності для сільського господарства покладена їх продуктивність (родючість ґрунтів) з врахуванням інших природних факторів, які впливають на сільське господарство.

Всі землі згруповані у VII класів на основі їх придатності і обмежень для сільськогосподарського використання. Землі 1-го класу не мають обмежень для сільськогосподарського використання. Обмеження збільшується із II-го по VI класи. Класи діляться на 10 підкласів по характеру обмежень.

Клас I. Землі, практично не мають обмежень для вирощування сільськогосподарських культур. Рельєф рівнинний або на схилах до 4,5°. Ґрунти незмиті, потужні, добре дреновані, з доброю водоутримуючою здатністю, структурні, високопродуктивні, добре піддаються обробітку. Бал бонітету в межах від 40 до 100

Клас II. Землі, які мають повні помірні обмеження (ерозійна небезпека, слабозмиті, слабе перезволоження, яке регулюється агротехнікою, слаба водопроникність, відносно менше сприятливі кліматичні умови, менше продуктивні і тп). Розміщені на схилах до 4,5°. Придатні для вирощування всіх сільськогосподарських культур, але потребують застосування протиерозійних або інших заходів. Порівняно з попереднім класом, потребують додаткових затрат праці і засобів на виробництво одиниці продукції. Бал бонітету в межах від 40 до 60

Клас III. Землі цього класу мають відносно середні обмеження, які призводять до скорочення набору можливих сільськогосподарських культур (низька водопроникність, продуктивність, кам'янистість, перезволоженість, засушливість, затоплення і тп). Розміщені на схилах до 5°. Вимагають застосування спеціальних меліоративних або протиерозійних заходів. При правильній агротехніці дають добрі врожаї окремі культури. Бал бонітету від 20 до 40.

Клас IV. Землі мають знанні обмеження (схили до 7°, піддані ерозії середньозмиті, низька водоутримуюча здатність ґрунтів, ґрунти недостатньо потужні, з низькою родючістю). Придатні для вирощування небагатьох сільськогосподарських культур і потребують при цьому спеціальних протиерозійних заходів. В залежності від погодних умов року і при правильному дотриманні агротехніки окремі культури на цих землях можуть мати низьку і середню продуктивність, із-за наявності декількох обмежуючих факторів. Бал бонітету в межах від 20 до 40.

Клас V. Землі цього класу мають сильні обмеження для використання в землеробстві (Інтенсивна ерозія, розміщені на схилах 7-10 і більше градусів, поганий дренаж, висока ступінь кам'янистості, низька водоутримуюча здатність, часті затоплення, несприятливі кліматичні умови і тп) непридатні для вирощування польових культур. При відповідному поліпшенні можуть використовуватись для вирощування багаторічних трав або для сінокосіння. Бонітет у межах 20 - 40 балів

Клас VI. Землі мають сильні обмеження і можуть використовуватись тільки під пасовища або сінокоси. Основні обмежуючі фактори, складний рельєф, схили 7-10 і більше градусів, яри, промоїни, сильнозмиті або розмиті, кам'янисті, малопотужні ґрунти, непридатні для обробітку, часті затоплення. Агротехнічні прийоми не поліпшують якість цих земель. Застосування різних меліоративних заходів на них теж неможливе. Бонітет цих земель в межах від 5 до 20 балів.

Клас VII. Землі цього класу непридатні для сільськогосподарського використання. В цей клас включаються також невеликі по площі болота і водойми.

Головним завданням даної класифікації земель є створення таксономічних облікових одиниць по спільності і відмінностях у придатності для вирощування сільськогосподарських культур, направленості прийомів поліпшення і меліорації земель, охорони і підвищення родючості ґрунтів, вирішення інших питань раціонального використання земель.

Класифікація земель по їх придатності для лісового господарства проводиться таким чином. Всі землі згруповані у 7 класів по ступеню їх придатності для росту деревини. Кожному класу відповідає певна продуктивність видів або груп дерев, які найкраще пристосовані до умов даного району, до досягнення ними експлуатаційного віку. Продуктивність виражена приростом неочищеної товарної деревини /м³/гв/ в рік. При класифікації використовують рельєф, клімат, рослинність, ґрунтоутворюючі породи, ґрунтовий профіль, потужність, вологість, родючість ґрунтів. За основу приймають сучасний стан земель без проведення будь-яких меліоративних або інших заходів.

Класифікація земель по можливості їх використання для цілей відпочинку населення і для відтворення природної фауни проводиться на землях придатних і непридатних для сільського та лісового господарства. Вона дає можливість визначати, в якій мірі дані землі можна використовувати для відпочинку населення. Придатність земель для

організації зон відпочинку визначається якістю певних видів рекреаційних ресурсів, використання яких не погіршує довкілля. Якість земель, які використовуються в рекреаційних цілях, можна виміряти числом днів, на протязі яких відпочиваючі використовують одиницю земельної площі для відпочинку. Придатність земель можна розрізнити по інтенсивних і екстенсивних формах відпочинку. При інтенсивних формах відпочинку відносно більша кількість людей може знаходитись на одиниці території в той час як екстенсивна форма відпочинку вимагає відносно більших територій на одну людину.

Метою класифікації є визначення якості і кількості земельних ресурсів, які можна використати в цілях відпочинку. В залежності від можливості інтенсивності використання в цілях відпочинку виділяється 7 класів земель. Поряд з класами, в дану класифікацію введені підкласи, які характеризують вид можливого використання земель

Види земель є найдрібнішою класифікаційною одиницею земельного фонду, які за своїм змістом відповідають агровиробничим групам ґрунтів, що виділяються на основі ґрунтових обстежень. У межах України виділяється 222 агрогрупи, кількість яких збільшується через відмінності у гранулометричному складі.

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що враховується при їх використанні і стосується різних угідь.

Земельний кадастр у межах земельної ділянки ведеться за угіддями. У зв'язку з цим угіддя є основним елементом земельного кадастру. під земельними угіддями слід розуміти ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і які відрізняються за природно-історичними ознаками (ГОСТ 26640-85).

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.

Порядок ведення Державного земельного кадастру визначає Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) див (додаток 4).

Окремому обліку підлягають інші угіддя:

- *лісові площі* – це земельні ділянки, вкриті лісом, включаючи лісові культури, що зімкнулися і не зімкнулися, галявини, зруби, згарища і загиблі насадження, лісосіки, що не заліснилися, прогалини і пустирі, лісові розсадники;

- *деревно-чагарникові насадження* – земельні ділянки, які не входять у лісовий фонд, зайняті полезахисними лісовими смугами та іншими захисними або озеленювальними деревно-чагарниковими насадженнями, деревами або групами дерев на землях сільськогосподарських підприємств, організацій, установ і громадян; захисними насадженнями на смугах відведення залізниць, автомобільних шляхів і каналів; о озеленювальними насадженнями в містах та інших населених пунктах, що виростають на землях, не зайнятих міськими лісами; деревами і групами дерев на присадибних і дачних ділянках;

- *болота* – надмірно зволожені ґрунтовими і атмосферними водами земельні ділянки з наявністю на поверхні розкладених і напіврозкладених залишків у вигляді торфу;

- *землі, зайняті під водою* – природними і штучними водоймами;

- *дорогами, прогонами і просіками; будівлями* – землі, зайняті залізницями, шосейними, міжселищними, внутрішньогосподарськими дорогами, скотопрогонами і просіками;

- *дворами, вулицями, площами* – землі, зайняті виробничими центрами, польовими станами, вулицями і площами; під громадськими будівлями – зайняті виробничими, культурно-побутовими та іншими будинками і спорудами.

- *порушені землі* – це землі, ґрунтовий покрив яких порушений при розробці родовищ корисних копалин і їх переробці, а також при геологорозвідувальних роботах, торфорозробках, проведенні будівельних та інших робіт.

- *інші землі*, які не використовують у сільському господарстві, серед них виділяють: піски, що розвіюються, які позбавлені рослинності; яри – земельні ділянки лінійної форми рельєфу ерозійного походження глибиною від одного метра з відсутнім або слабосформованим ґрунтовим покривом і виходом на укосах нижніх генетичних горизонтів ґрунту; землі, зайняті оповзнями, осипами, глинистими й щебенистими поверхнями і галечниками; інші невикористовувані землі.

Умовний кадастровий гектар, який застосовується як вирівнюючий еквівалент площі, що забезпечує порівнювання і оцінку показників продуктивності різних за якістю земель за всіма видами сільськогосподарських угідь: ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ.

Одному умовному кадастровому гектару відповідає такий еквівалент площі сільськогосподарських угідь, який забезпечує отримання валового продукту рослинництва в кадастрових цінах, тобто такого валового продукту, який отримують при середньому (в господарстві, регіоні, державі) рівні витрат і визначеному показникові окупності витрат - 1,35, що відповідає безрентним умовам виробництва. Шляхом віднесення валового продукту, зібраного з певної площі, до значення валового продукту з кадастрового гектара отримують кількість умовних одиниць площі – кадастрових гектарів.

Застосування механізму кадастрових гектарів завдяки переведенню фактичних площ в умовні, але в порівнюванні дозволяє розраховувати обґрунтовані еквіваленти площ на різних за якістю землях, що має важливе значення в процесах перерозподілу земель і особливо при розпаюванні земель колективних сільськогосподарських підприємств, які передаються членам колективів цих підприємств та іншим особам, що мають право на пай.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Що означають земельні ресурси?
2. Що відноситься до регіональної земельної політики ?
3. Який склад категорій земель?
4. Що називається земельна ділянка?
5. Які є Класи земель?
6. Що являє собою найдрібніша класифікація одиниць земельного фонду?
7. За чим ведеться Земельний кадастр у межах земельної ділянки?
8. Які землі відносяться до *деревно-чагарникових насаджень*?

Тема 5. Методи отримання, опрацювання і аналізу даних земельного кадастру та земельно-кадастрова документація

1. Земельно-кадастрове забезпечення
2. Статистичні мети обробки і аналізу даних земельного кадастру
3. Земельно-кадастрова документація

1. Земельно-кадастрове забезпечення

Сьогодні значно зростає роль державного земельного кадастру, оскільки він є інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення земельної статистики, землеустрою, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі і обґрунтування розмірів плати за землю.

В інформаційному відношенні земельний кадастр можна визначити як систематизовані масиви даних про земельні ділянки, які відображені в текстах, таблицях, рисунках, планах, картах та інших документах на паперових і електронних носіях.

Земельний кадастр потребує забезпечення:

- інформаційного
- картографічного
- фінансового

Інформаційна база автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру складається з таких масивів баз даних:

- класифікатори і кодифікатори;
- актуальні дані;
- ретроспективні дані.

Класифікатори землі проведено згідно зі Стандартною статистичною класифікацією землекористувань Європейської Економічної Комісії (ЄЕК), розробленою Статистичною комісією та ЄЕК ООН, та Класифікацією видів економічної діяльності ДК 009-96, затвердженою і введеною в дію наказом Держстандарту України від 22 жовтня 1996 р. №441. Згідно з цією класифікацією виділено сільськогосподарські землі, ліси і лісовкриті землі, забудовані землі і т. д.

Кодування земельно-кадастрових одиниць, якими є земельні ділянки (землеволодіння, землекористування) – це їх нумерація у загальнодержавній системі. Одночасно кодуванню підлягають і суб'єкти права власності, права користування землею. Так, для юридичних осіб при реєстрації їх земельних площ вказується: ідентифікаційний код особи, код ЗКПО, код КОПФ (організаційно-правова форма), код СООГУ (управління), код ОКОНХ (вид економічної діяльності).

Картографічною основою Державного земельного кадастру є карти (плани), що складаються у формі і масштабі відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.

Плани і карти поділяються на *первинні* (базові кадастрові плани і карти кадастрових кварталів, зон, населених пунктів, кадастрові плани земельних ділянок, базові тематичні плани і карти (грунтових, геоботанічних та інших обстежень), індексні кадастрові плани) та *похідні*, що укладаються на основі первинних. До них належать – кадастрові і тематичні карти (плани)

адміністративних районів, стану і використання земель областей України в цілому.

Основними вихідними матеріалами для укладання кадастрових планів є топографічні карти і плани відповідних масштабів, а також матеріали аерофотознімань.

Фінансове забезпечення ведення та функціонування Державного земельного кадастру здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, а також за рахунок справляння плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру.

Фінансування заходів здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, що виділяються для цих цілей на поточний рік в рамках бюджетної програми «Керівництво та управління у сфері земельних ресурсів».

За внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру справляється плата. Перелік, розміри, порядок справляння та використання плати встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами або прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється безоплатно.

2. Статистичні мети обробки і аналізу даних земельного кадастру

Земельний кадастр є облік. Тому він потребує використання статистичних прийомів для одержання обробки аналізу необхідних відомостей.

Одержання вихідної інформації називається *спостереженням*. Суть статистичного спостереження полягає у планомірному науково-організованому зборі даних. Основні спостереження є звітність і перепис.

Звітність – це така форма спостереження, при якій статистичні органи у певні строки одержують від відповідних підприємств необхідні матеріали у вигляді визначених законом документів.

Перетис – це така форма спостереження при якій статистичні органи збирають матеріали шляхом спеціальних організованих на визначену дату обстежень. Для аналізу земельно кадастрових даних використовується зведення і групування.

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

При *поточному спостереженні* зміни стану об'єкта дослідження реєструються систематично, залежно від того, коли вони відбуваються.

Переривчасті спостереження поділяються на періодичні й одночасні.

Періодичне спостереження проводиться через певні суворо встановлені строки.

Одночасним називають таке спостереження, яке проводиться для визначення явища на визначений момент часу або за спеціальним завданням.

За ступенем повноти охоплення одиниць, що входять в об'єкт дослідження, статистичні спостереження поділяються на *суцільні і несущільні*.

Суцільним називають таке спостереження, при якому реєструються усі без винятку одиниці об'єкта дослідження.

Несущільне спостереження охоплює частину одиниць сукупності, яка вивчається. Воно ведеться різними методами: *метод основного масиву, вибірковий, анкетний і монографічний*.

Метод основного масиву полягає в тому, що проводиться спостереження не всіх одиниць об'єкта дослідження, а тільки основних, які мають велику питому вагу в об'єкті, що вивчається, а друга частина, більша за кількістю одиниць, але з незначною питомою вагою, залишається поза спостереженням.

При *вибірковому спостереженні* обстеженню підлягає тільки деяка частина одиниць досліджуваної сукупності, а результати обстежень цієї

частини поширюються на всю сукупність шляхом прямого переліку або за допомогою коефіцієнтів.

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

За допомогою *монографічного спостереження* поглиблено вивчають окремі типові об'єкти і питання, які важко з'ясувати при масовому спостереженні.

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

При безпосередньому спостереженні одержання необхідної інформації, заповнення земельно-кадастрових документів проводять працівники земельно-кадастрових служб на основі особистого огляду, виконання геодезичних вимірів при зйомці і коректуванні 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, у яких містяться дані про присадибні ділянки громадян, картографічні матеріали.

Опитування означає реєстрацію фактів, що ґрунтуються на свідченнях опитуваних. Цим способом обмежуються при визначенні врожайності сільськогосподарських культур на малопоширених ґрунтах, а також при складанні схем попередників сільськогосподарських культур, якщо відсутні книги історії полів сівозмін.

Зведення статистичних даних – це об'єднання систематизації в установленому порядку відомостей про сукупність, що вивчається одержаних в результаті статистичного спостереження.

Під групування – це розчленування сукупності на якісно однорідні частини або групи за повними ознаками її одночасне об'єднання цих частин або груп з подальшою їх характеристикою за допомогою узагальнюючих показників.

Згідно з поставленими завданнями групування поділяються на *типологічні, аналітичні та структурні*.

Типологічні групування використовуються для характеристики соціально-економічних типів, *аналітичні* – для виявлення взаємозв'язку і взаємозалежності, а *структурні* – для виявлення структури явищ. До типологічного можна віднести групування земельного фонду за категоріями, до аналітичного – за агровиробничими групами ґрунтів і урожайністю сільськогосподарських культур, до структурного – групування земельного фонду за структурою угідь.

Найважливіше питання усякого групування – це вибір *групувальних ознак*. Ознаки, покладені в основу виділення груп, називаються *групувальними*. Групувальні ознаки, які мають цифрове вираження, називаються *кількісними*, а ознаки, що характеризуються словесно, – *атрибутивними*.

Групування може бути здійснено як за однією, так і за декількома ознаками. Якщо воно проведене за однією ознакою, то вважається *простим*. Якщо ж в його основу покладені дві або більше взаємопов'язаних ознак, то таке групування називається *комбінаційним*.

Дані земельного кадастру виражаються *абсолютними, відносними і середніми величинами*.

Абсолютні величини показують розміри явищ що вивчаються і виражаються нотаріальними, умовними, трудовими і вартісними вимірниками (га, ц, грн..).

Відносні виражаються коефіцієнтами, які показують у скільки разів одна абсолютна величина більша або менша від іншої (%).

Середні виражають типові розміри і дають узагальнюючу, кількісну характеристику рівня за однорідними ознаками.

За способом обчислення розрізняють такі середні величини: середня арифметична, середня гармонічна, середня геометрична, середня квадратична, мода і медіана.

Для вивчення розвитку економічних явищ у часі використовують *ряди динаміки*. Вони відображають зміни чисельності одиниць або величини ознак у часі. Вони дозволяють простежити тенденції розвитку досліджуваних явищ, виразити їх у конкретних показниках.

Ряди динаміки можна скласти на основі абсолютних, відносних і середніх величин і поділити на *моментні та інтервальні*. *Моментним* називають динамічний ряд, дані якого характеризують стан явищ на визначену дату (момент часу), наприклад, на початок місяця, кварталу, року. В земельному кадастрі критичною датою складання рядів динаміки вважають 1 січня кожного року.

Інтервальним називають динамічний ряд, який показує зміну сукупності за певний відрізок (інтервал) часу, наприклад, за місяць, квартал, рік, п'ятирічку. Прикладом інтервального ряду можуть служити відомості про площу посаджених багаторічних культур, проведені меліоративні роботи за роками.

За даними рядів динаміки обчислюють показники, які характеризують *абсолютний приріст, темпи росту і приросту, абсолютне значення одного відсотка приросту*. *Абсолютний приріст* – це різниця між двома рівнями ряду. *Темп росту* характеризує відношення одного рівня ряду до іншого і виражається в коефіцієнтах або відсотках. *Темп приросту* визначається відношенням абсолютного приросту до базисного рівня показника. *Абсолютне значення одного відсотка приросту* є відношення абсолютного приросту до темпу приросту.

Для аналізу використання земельних угідь використовують індекси.

Індекси – це середні відмінності, показники одержані у результаті порівняння числових характеристик, складних економічних явищ елементи яких безпосередньо не піддаються підсумуванню.

Статистичні методи аналізу полягають у зборі вихідних інформацій, її обробки та виявленню і поясненню закономірностей, які проявляються у змінах розмірів і співвідношень суспільних явищ. На даних аналізу сформулюються основні правильні, теоретичні і практичні висновки. У зміст аналізу входять формування його завдань, практична оцінка його долучених матеріалів, констатація фактів і їх оцінка на основі зіставлення, виявлення взаємозв'язку між ознаками визначення динаміки досліджуваних процесів, пояснення виявлених результатів, аналізу формування висновків і практичних пропозицій.

Аналіз статистичних даних – найбільш складний і відповідальний етап статистичного дослідження, його заключна стадія. Аналіз статистичних даних повинен ґрунтуватися на знанні законів і форм розвитку суспільних процесів і опиратися на всю сукупність даних, взятих у їх зв'язку і взаємозумовленості. Зв'язки між ознаками виявляють різними методами. Поряд з групуваннями, відносними і середніми величинами, індексами, рядами динаміки використовують *методи: паралельних рядів, балансовий, аналітичних групувань, кореляційного аналізу.*

3. Земельно-кадастрова документація

Ведення державного земельного кадастру супроводжується належним чином оформленими земельно-кадастровими документами і матеріалами. 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 (рис.1)

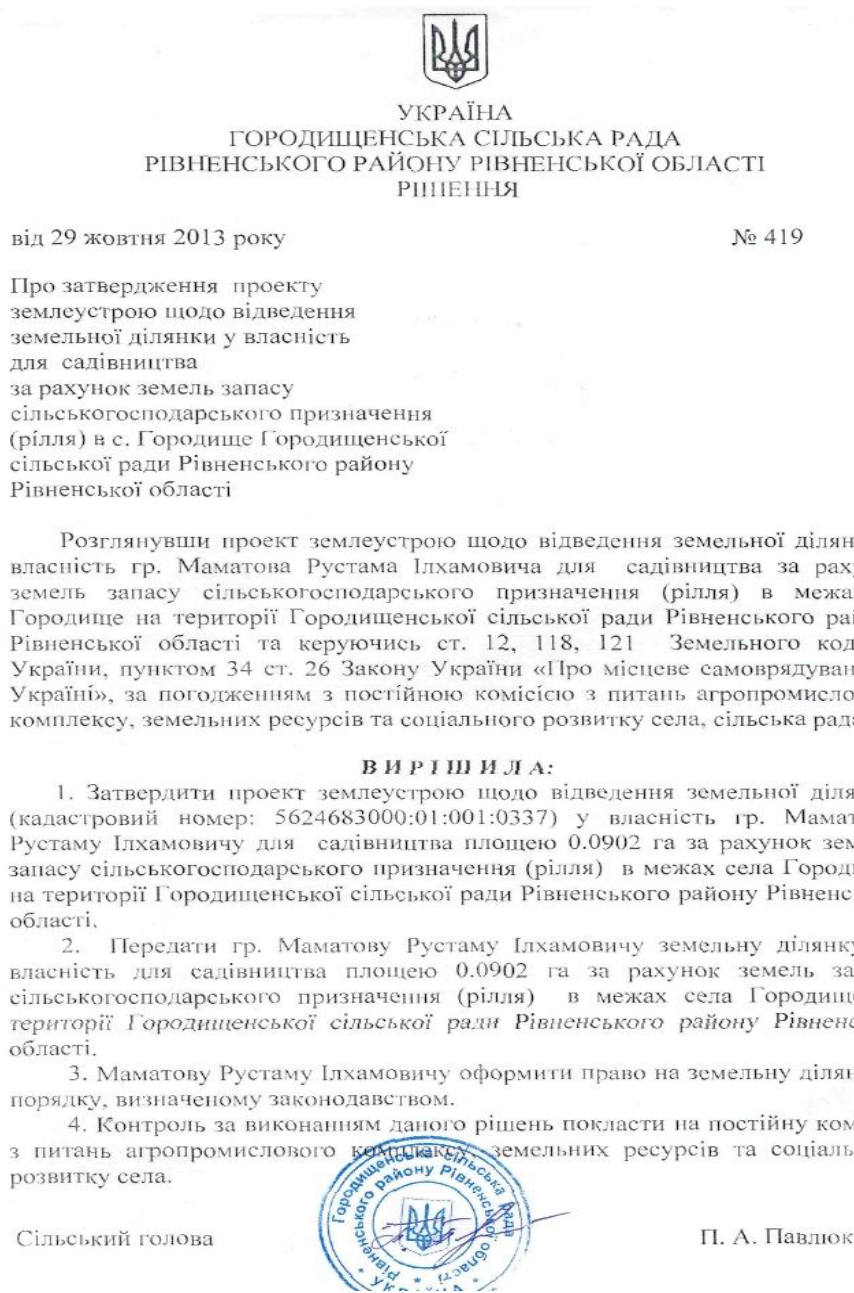


Рис.1. Рішення сільської ради про затвердження проекту

Більш поширеними є текстові матеріали, що ведуться у вигляді таблиць і пояснювальних записок (рис. 2). До табличних матеріалів належать контурні відомості, експлікації земель, дані про характеристику якості ґрунтів, статистичні дані для економічної оцінки земель тощо.

Експлікація земель, запроєктованих до відведення							
№ п/п	Назва землекористувача, за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Категорія земель	Код цільового призначення	Загальна площа, га	Сільськогосподарські землі		
					Всього, га	с/г угіддя	
						всього, га	рілля
1	Землі запасу Городищенської сільської ради	Землі сільськогоспо- дарського призначення	16.00	02	03	04	05
				0,0902	0,0902	0,0902	0,0902

Рис. 2. Експлікація земель

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, даних обліку і оцінки земель тощо (рис.3).

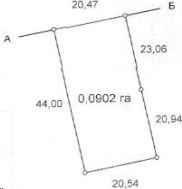
АКТ
приймання-передачі межових знаків на зберігання

с.Городище "12" 09 2013 року

Ми, що нижче підписалися інженер-землевпорядник ТзОВ "Західна землевпорядна компанія" Паламарчук Р.М., спеціаліст-землевпорядник Городищенської сільської ради Шевчук Т. М. та землевласник гр. Маматов Рустам Ілхамович в присутності голови Городищенської сільської ради Павлюка П. А. склали цей акт про таке:

1. Межі земельної ділянки за кадастровим № _____, яка знаходиться на території Городищенської сільської ради площею 0,0902 га, падної власнику гр. Маматову Рустаму Ілхамовичу для індивідуального садівництва, закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками у кількості 5 шт.

Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості додається.
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (М 1:1000)



ОПИС МЕЖ
від А до Б - землі заг.кор.(дорога)
від Б до А - землі запасу Городищенської с.р.

2. Власник земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має.

3. Власниками /користувачами суміжних земельних ділянок претензій до існуючих меж не заявлено.

4. Межові знаки пред'явлені та перелані на зберігання гр. Маматову Р. І. _____, який(а) про адміністративну відповідальність за зникнення межових знаків згідно з пунктом "е" частини першої статті 211 Земельного кодексу України та статті 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення ознайомлений(а).

5. Цей акт складений у трьох примірниках, один з яких додається до відповідної документації із землеустрою, другий передається виконавцю, третій - власнику земельної ділянки.

Представник ТзОВ "Західна Землевпорядна компанія" _____ Паламарчук Р. М.
(підпис)

Спеціаліст-землевпорядник
Городищенської с.р. _____ Шевчук Т. М.
(підпис)

Голова Городищенської с.р. _____ Павлюк П. А.
(підпис)

Власник земельної ділянки _____ Маматов Р. І.
(підпис)

Рис. 3. Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання

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 (рис. 4).

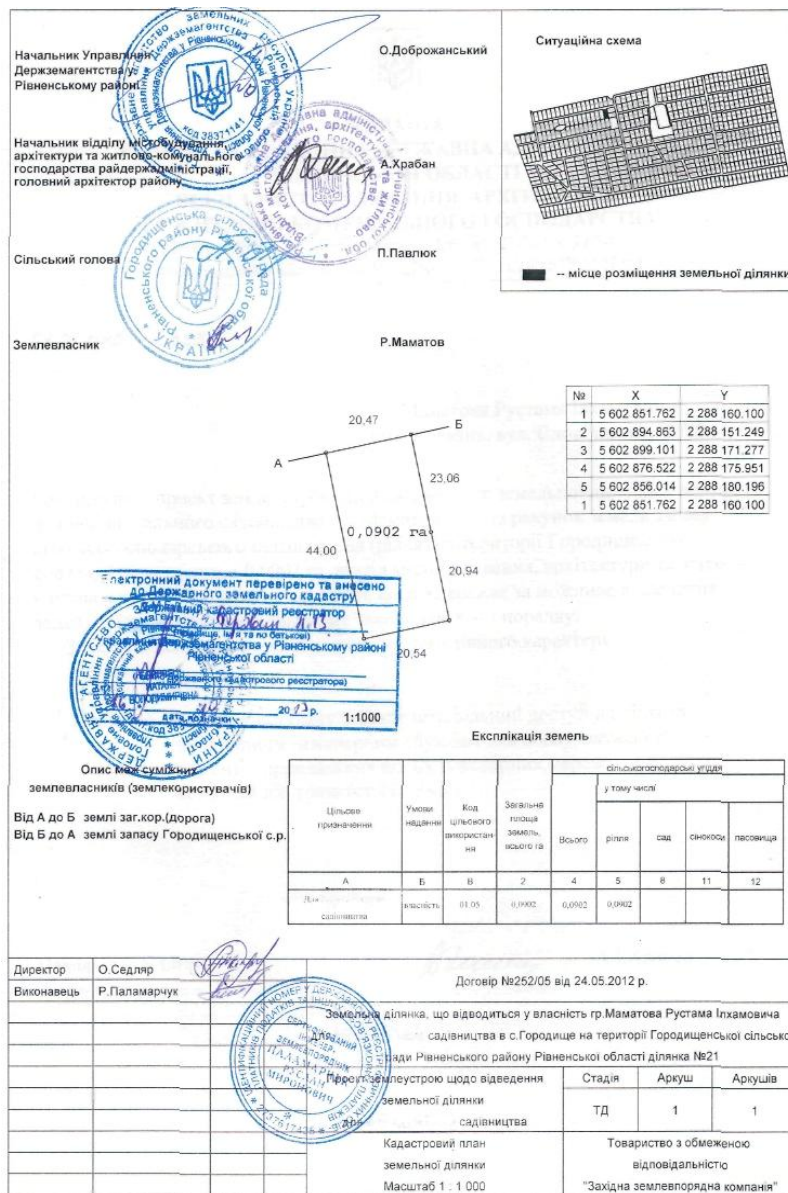
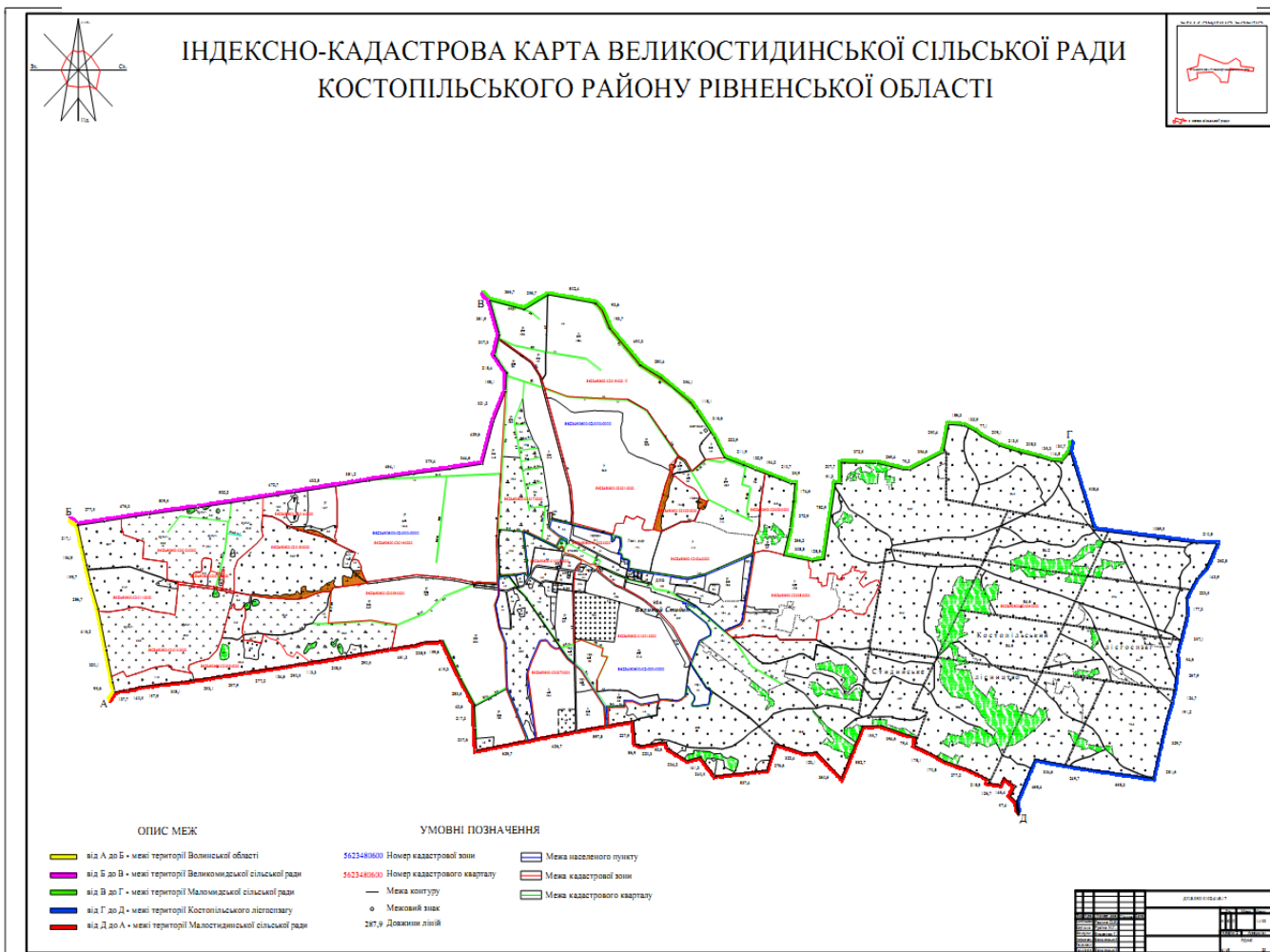


Рис.5. Кадастровий план

Ведення земельного кадастру немислиме без наявності відповідних картографічних матеріалів. Для ведення земельного кадастру використовують переважно матеріали аерофотознімаль 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 і вони ведуться нерозривно. 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, кварталу, зони, населеного пункту; чергові кадастрові плани, які створюються в межах кадастрового кварталу, кадастрової зони або населеного пункту в цілому; індексні кадастрові карти (плани) (рис. 5).



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.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Назвати методи одержання земельно-кадастрових даних.
2. Від чого залежить масштаб плану?
3. Назвати види обстежень, які забезпечують земельно-кадастрову інформацію.
4. Які обстеження відносять до спеціальних обстежень? Розкрити їх зміст.
5. У чому полягає суть статистичного спостереження?
6. Назвати форми статистичного спостереження.

Тема 6. Склад відомостей Державного земельного кадастру

1. Геодезична та картографічна основа Державного земельного кадастру
2. Об'єкти Державного земельного кадастру.
3. Склад відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру
4. Довідкові матеріали для ведення Державного земельного кадастру

1. Геодезична та картографічна основа Державного земельного кадастру

Сучасний державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система, яка забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання та постачання геопросторових даних.

Геоінформаційні системи – це сучасні комп'ютерні технології, що дозволяють поєднати модельне зображення території (електронне відображення карт, схем, космо-, аерозображень земної поверхні) з інформацією табличного типу (різноманітні статистичні дані, списки, економічні показники тощо).

Також, під геоінформаційною системою розуміють систему управління просторовими даними та асоційованими з ними атрибутами. Конкретніше, це комп'ютерна система, що забезпечує можливість використання, збереження, редагування, аналізу та відображення географічних даних.

Геодезичною основою для Державного земельного кадастру є державна геодезична мережа (ДГМ).

Державна геодезична мережа – це сукупність її пунктів, рівномірно розміщених на території країни і закріплених на місцевості спеціальними центрами, які забезпечують їх збереження та стійкість у плані і за висотою протягом тривалого часу.

ДГМ є носієм геодезичної системи координат і висот України.

Складовими частинами ДГМ є *планова і висотна геодезичні мережі*, пункти яких повинні бути суміщені або мати між собою надійний геодезичний зв'язок.

Планова геодезична мережа складається з: *астрономо-геодезичної мережі 1 класу; геодезичної мережі 2 класу; геодезичної мережі згущення 3 класу.*

Висотна геодезична мережа складається з: *нівелірної мережі I та II класів; нівелірної мережі III та IV класів.*

Для проведення кадастрових зйомок в Україні використовується, перш за все, геодезична мережа згущення.

Геодезична мережа згущення 3 класу будується з метою збільшення кількості пунктів до щільності, яка забезпечує створення знімальної основи великомасштабних топографічних та кадастрових зйомок. Вона включає геодезичні мережі згущення 3 та 4 класів

Нові *пункти геодезичної мережі згущення 3 класу* визначаються відносними *методами супутникової геодезії*, а також *традиційними геодезичними методами: полігонометрії, триангуляції та трилатерації*. При цьому середньоквадратична помилка визначення взаємного положення пунктів в плані повинна бути не більше 0,05 метра.

Вихідними пунктами для побудови геодезичної мережі згущення 3 класу служать пункти астрономо-геодезичної мережі 1 класу і геодезичної мережі 2 класу.

Картографічною основою Державного земельного кадастру є карти (плани), що складаються у формі і масштабі відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.

Згідно Закону України від 23.12.1998 № 353-XIV «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», **картографо-геодезичний фонд України** – це сукупність геодезичних, топографічних, картографічних, гідрографічних, аерозйомочних матеріалів і даних, у тому числі в цифровій формі, отриманих у результаті здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності, що знаходяться і зберігаються на території України.

Карта – це зображення у певному масштабі території земної поверхні на площині, виконане за допомогою умовних знаків із застосуванням географічної (картографічної проєкції). Вона показує розміщення, властивості і зв'язки різних природних і соціально-економічних об'єктів та явищ.

Відмінні за масштабом карти мають різні точність і детальність зображення, ступінь генералізації і нерідко різне призначення.

Створення карт проводиться за допомогою картографічних проєкцій – способу переходу від реальної, геометрично складної земної поверхні до площини карти. Для цього спочатку переходять до математично правильної фігури еліпса або кулі, а потім проєктують зображення на площину за допомогою математичних залежностей. Під час ведення земельного кадастру використовуються, перш за все, топографічні карти



Для формування картографічної основи Державного земельного кадастру використовується єдина державна система координат.

Система координат – це спосіб визначення точок простору за допомогою чисел. Кількість чисел, необхідних для однозначного визначення

будь-якої точки простору, визначає його вимірність. **Обов'язковим елементом** системи координат є **початок координат** – точка, від якої ведеться відлік відстаней. Іншим обов'язковим елементом є **одиниця довжини**, яка дозволяє відраховувати відстані. Всі точки одновимірного простору можна задати при обраному початку координат одним числом. Для двовимірного простору необхідні два числа, для тривимірного – три. Ці числа називаються координатами.

З 1 січня 2007 року Україна відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 22.09.2004 № 1259 «Деякі питання застосування геодезичної системи координат» переходить на **нову Державну геодезичну референційну систему координат УСК-2000**, яка змодельована на основі GPS-спостережень.

Географічні координати – величини, які визначають положення певної точки на місцевості (на плані чи на карті) відносно прийнятої системи координат. Система координат встановлює початкові (вихідні) точки поверхні або лінії відліку потрібних величин – початку відліку координат та одиниці їх обчислення.

УСК-2000 змодельована відповідно системи ITRS/ITRF2000 за умов:

- масштаб референцної системи дорівнює масштабу системи ITRS/ITRF2000;
- осі координат референцної системи паралельні осям координат системи ITRS/ITRF2000;
- розміщення центру референцної системи координат (суміщене з центром референц-еліпсоїда) забезпечує оптимальне відхилення поверхні референц-еліпсоїда від реальної поверхні Землі на територію України.

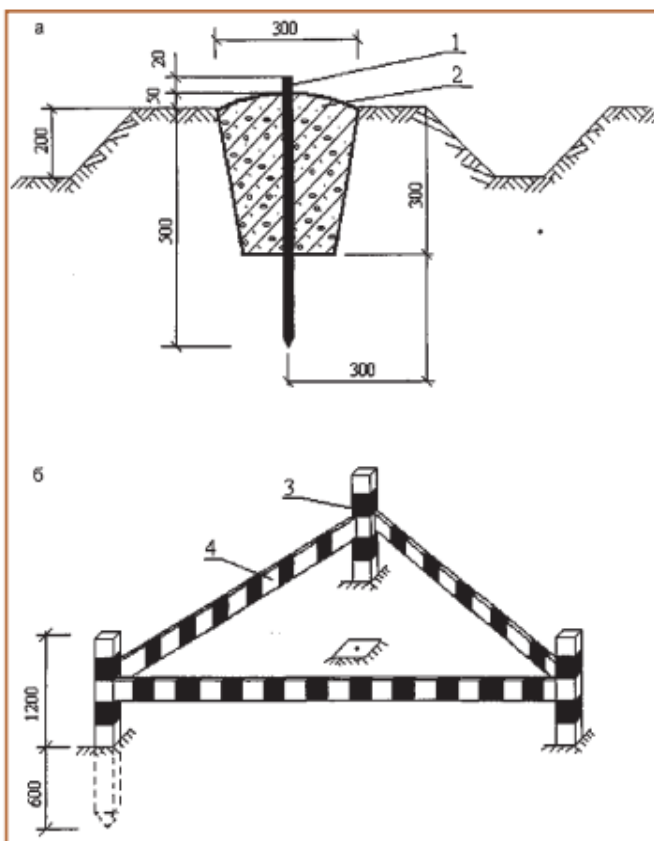
За поверхню відліку в системі координат УСК-2000 прийнятий референц-еліпсоїд Красовського з параметрами:

- велика піввісь 6 378 245м;
- стиснення 1:298,3.

Положення пунктів в прийнятій системі координат визначається:

- просторовими прямокутними координатами X, Y, Z (вісь Z співпадає з віссю обертання еліпсоїда, вісь X лежить в площині нульового меридіану, а вісь Y доповнює систему до правої; початком системи координат є геометричний центр еліпсоїда);
- геодезичними (еліпсоїдальними) координатами: широтою – B , довготою – L , висотою – H ;
- плоскими прямокутними координатами x та y , які обчислюються в проекції Гаусса-Крюгера;
- геодезична висота H утворюється, як сума нормальної висоти та висоти квазігеоїда над еліпсоїдом Красовського. Нормальні висоти геодезичних пунктів визначаються в Балтійській системі висот 1977 року, вихідним початком якої є нуль Крондштадського футштоку, а висоти квазігеоїда обчислюються над еліпсоїдом Красовського.

До Державного земельного кадастру включаються відомості про координати пунктів державної геодезичної мережі.



(рис.2).

Геодезичний пункт – це точка земної поверхні, положення якої визначено щодо певної вихідної точки геодезичними вимірюваннями, положення яких визначено у загальній для них системі геодезичних координат і висот, прийнятої для України. До геодезичних пунктів належать центри та зовнішні знаки триангуляції, GPS-мережі, полігонометрії, в тому числі і настінної, а також нівелірної мережі. У геодезичному пункті встановлюють геодезичні знаки. Розрізняють геодезичні пункти I, II, III і IV класу

Рис.2 Геодезичні пункти

Статтею 22 Закону України від 23.12.1998 № 353-XIV «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» визначено, що **закріплення геодезичних пунктів на місцевості здійснюється спеціальними інженерними пристроями і спорудами.**



Знесення або перезакладка геодезичних пунктів здійснюється лише за погодженням із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань топографо-геодезичної і картографічної діяльності і його підрозділами відповідно до їх компетенції.

Земельні ділянки, на яких розташовані геодезичні пункти, зі смугою землі завширшки один метр уздовж меж геодезичних пунктів є охоронними зонами цих пунктів. В охоронних зонах забороняється:

- виконувати різні господарські роботи (складувати матеріали, утримувати худобу, розводити багаття та інше)

і завдавати будь-якої шкоди геодезичним пунктам;

- виконувати роботи, що можуть негативно вплинути на стан геодезичних пунктів.

Геодезичні пункти Державної геодезичної мережі України є державною власністю. Облік геодезичних пунктів здійснює спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про картографічну основу:

- *склад відомостей, що відображаються на картографічній основі* (визначається спеціальними нормативними актами: Умовні знаки для топографічних карт масштабів 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000, затверджені наказом Міністерства екології та природних ресурсів України № 330 від 27.08.2002; Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, затверджені наказом Міністерства екології та природних ресурсів України № 295 від 03.08.2001; Умовні знаки для топографічної карти масштабу 1:10 000, затверджені наказом Міністерства екології та природних ресурсів України № 254 від 09.07.2001);

- *дата створення картографічної основи* (визначає момент часу, якому відповідає інформація, зазначена на картографічній основі. Із часом картографічна основа застаріває і її необхідно оновлювати);

- *відомості про особу, яка створила картографічну основу* (включають найменування, місцезнаходження та інші контактні відомості особи, що виконувала топографо-геодезичні і картографічні роботи, або роботи із землеустрою);

- *масштаб (точність) картографічної основи* (точність масштабу – відрізок горизонтального прокладення лінії, який відповідає 0,1 мм на плані. Значення 0,1 мм для визначення точності масштабу прийнято через те, що це мінімальний відрізок, який може розрізнити людське око);

- *система координат картографічної основи.*

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

2. Об'єкти Державного земельного кадастру

Об'єкти Державного земельного кадастру – це:

землі в межах державного кордону України;

землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;

обмеження у використанні земель;

земельна ділянка.

Згідно Закону України «Про державний кордон України», *державний кордон України – це лінія і вертикальна поверхня, що проходить по цій лінії, які визначають межі території України – суші, вод, надр, повітряного простору.*

Державний кордон України, якщо інше не передбачено міжнародними договорами України, встановлюється:



- *на суші – по характерних точках і лініях рельєфу або ясно видимих орієнтирах;*

- *на морі – по зовнішній межі територіального моря України;*

- *на судноплавних річках – по середині головного фарватеру або*

тальвегу річки; на несудноплавних річках (ручаях) – по їх середині або по середині головного рукава річки; на озерах та інших водоймах – по прямій лінії, що з'єднує виходи державного кордону України до берегів озера або іншої водойми. Державний кордон України, що проходить по річці (ручаю), озеру чи іншій водоймі, не переміщується як при зміні обрису їх берегів або рівня води, так і при відхиленні русла річки (ручаю) в той чи інший бік;

- *на водосховищах гідровузлів та інших штучних водоймах – відповідно до лінії державного кордону України, яка проходила на місцевості до їх заповнення;*

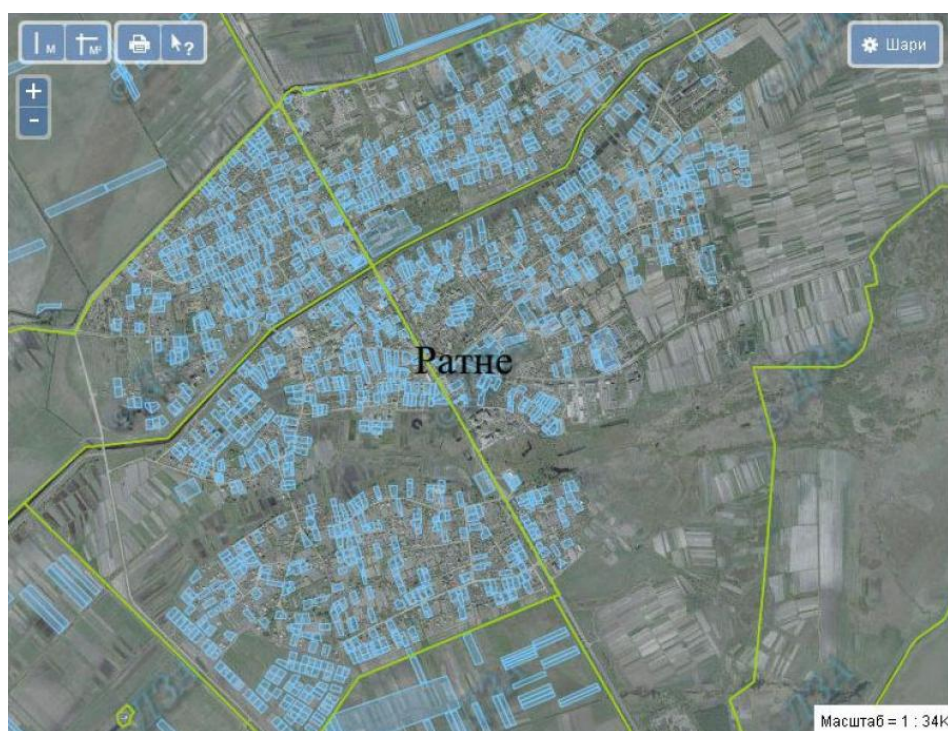
- *на залізничних і автодорожніх мостах, греблях та інших спорудах, що проходять через прикордонні ділянки судноплавних і несудноплавних річок (ручаїв), – по середині цих споруд або по їх технологічній осі, незалежно від проходження державного кордону України на воді.*

Україна межує з сімома країнами: Польща, Словаччина, Угорщина, Румунія, Молдова, Росія і Білорусь. Загальна протяжність українського кордону становить 6993 км.

Формування меж адміністративно-територіальних утворень належить до особливо важливих та відповідальних завдань сучасного землеустрою, адже ці межі виступають просторовим базисом для територіальної організації державного управління та місцевого самоврядування.

Сучасний адміністративно-територіальний устрій України (далі – АТУУ), що сформувався переважно у радянський період, передбачає територіальну диференціацію за такими критеріями:

- 1) за географічними ознаками – поділ на регіони (АР Крим, області, райони, міста-регіони Київ і Севастополь) та населені пункти (міста, селища, села);
- 2) за статусом – поділ на адміністративно-територіальні одиниці (області, райони), самоврядні територіальні одиниці (міста, селища, села);
- 3) за місцем у системі адміністративно-територіального устрою України – поділ на територіальні одиниці первинного рівня (міста без районного поділу, райони у містах, селища, села), середнього рівня (райони, міста з районним поділом) і вищого рівня (Автономна Республіка Крим, області, міста Київ і Севастополь).



Структура АТУУ, за даними Верховної Ради України, є наступною: 1 автономна республіка; 24 області; 2 міста з особливим статусом (міста-регіони); 490 сільських районів; 459 міст (з них: 2 міста-регіони, 178 міст обласного значення, 279 міст районного значення); 114 районів у містах; 885 селищ міського типу; 28449 сільських населених пунктів (з них 1207 селищ та 27242 сіл); 783 селищних рад; 10278 сільських рад.

Правовий режим обмежень у використанні земель визначено главою 18 Земельного кодексу України. На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Крім того, право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.

Згідно статті 79 Земельного кодексу України, **земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.**

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.



3. Склад відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру

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.

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.*

Демаркація кордонів – це проведення лінії державного кордону на місцевості з позначенням його спеціальними прикордонними знаками.
Демаркація здійснюється на підставі документів про делімітацію кордонів (договір, опис лінії державного кордону з додатком спеціальної карти) спільними комісіями, створюваними на паритетних засадах.



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;

Законом України «Про географічні назви» встановлено, що географічні назви – це власні назви географічних об'єктів, що застосовуються для їх розпізнавання та встановлення відмінності від інших об'єктів.

б) опис меж адміністративно-територіальної одиниці;

Згідно статті 173 Земельному кодексі України, межа адміністративно-територіального утворення є умовною замкненою лінією на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.

в) площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;

Площа земель в межах адміністративно-територіальних одиниць обчислюється, як правило, аналітичним способом за координатами поворотних точок меж відповідної 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;

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.

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.

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), зазначену в частині другій статті 30 Закону «Про державний земельний кадастр», зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Інформація про власників (користувачів) вноситься до Державного земельного кадастру за результатами інформаційного обміну органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав згідно постанови Кабінету Міністрів України від 22.02.2012 № 118.

4. Довідкові матеріали для ведення Державного земельного кадастру

Для ведення Державного земельного кадастру використовуються класифікатори, довідники та бази даних, які ведуться центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також державні та галузеві класифікатори, довідники та бази даних, які ведуться іншими центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

***Стандарт** – це документ, розроблений на основі консенсусу та затверджений уповноваженим органом, що встановлює призначені для загального і багаторазового використання правила, інструкції або*

характеристики, які стосуються діяльності чи її результатів, включаючи продукцію, процеси або послуги, дотримання яких є обов'язковим. Стандарт може містити вимоги до термінології, позначок, маркування, які застосовуються до певної продукції, процесу чи послуги.

Під час ведення Державного земельного кадастру необхідно застосовувати значну кількість класифікаторів та інших документів у сфері стандартизації, які покликані забезпечити належну якість кодування та інтерпретації інформації у автоматизованій системі.

У даний час під час ведення Державного земельного кадастру застосовуються:

- ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84) «Землі. Терміни та визначення»;
- Національний класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою ДК 014-97 (КОАТУУ), що затверджений та введений в дію наказом Держстандарту України від 31.10.1997 № 659 (зі змінами та доповненнями);
- класифікація земельних угідь згідно наказу Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)»;
- Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок, що затверджений наказом Держкомзему від 29.12.2008 № 643;
- Класифікація видів цільового призначення земель, що затверджена наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Що включає у себе Державна геодезична мережа?
2. Як закріплюються на місцевості геодезичні пункти?
3. Назвіть об'єкти Державного земельного кадастру.
4. Які відомості про картографічну основу включаються до Державного земельного кадастру?

5. Які відомості про державний кордон України вносяться до Державного земельного кадастру?
6. Які відомості про земельні ділянки включаються до Державного земельного кадастру?
7. Які довідкові матеріали використовуються для ведення Державного земельного кадастру?

Тема 7. Кадастрове зонування як складова частина Державного земельного кадастру

1. Поняття про кадастрове зонування.
2. Кадастрова структуризація території України.
3. Територіальне зонування і кадастрове зонування
4. Обмеження і сервітути

1. Поняття про кадастрове зонування

Кадастрове зонування в Україні, відповідно до ст. 197 Земельного кодексу України, включає встановлення: *місця розташування обмежень щодо використання земель; меж кадастрових зон та кварталів; меж оціночних районів та зон; кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).*

Метою зонування є регулювання використання земель населених пунктів та земель, охорона яких необхідна, враховуючи природоохоронні цілі.

Автоматизована системи Державного земельного кадастру передбачає введення ідентифікації земельних ділянок, кадастрових зон, кадастрових кварталів, що є дуже важливим моментом для кадастрового зонування.

Зонування земель являє собою розподіл земель (у межах адміністративно-територіальних одиниць) на *зони* відповідно до видів господарської діяльності та залежно від ступеня їх негативного зовнішнього впливу.

Зони охоплюють землі, для яких встановлюються подібні правові ознаки здійснення землекористування. Виконання робіт із зонування земель здійснюється як на забудовані, сільськогосподарські, так і на інші землі. Адже реєстрація землеволодінь, фіксація обмежень у використанні земель є однією із найважливіших завдань Державного земельного кадастру.

Встановлення обмежень здійснюється відповідно до Класифікатора обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок.

2. Кадастрова структуризація території України

Для забезпечення унікальності кадастрового номера земельної ділянки застосовується підхід, який ґрунтується на ієрархічній фрагментації території України. *Прийнята в Україні система ієрархічної фрагментації території ґрунтується на використанні кодів об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ), запроваджених Держкомстатом України у 1997 році. Класифікація адміністративно-територіального устрою України*

Державний класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ) є складовою частиною Єдиної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації. КОАТУУ розроблений відповідно до Постанови Кабінету Міністрів від 4.05.1993 року за № 326 «Про концепцію побудови національної статистики України та Державну програму переходу на міжнародну систему обліку і статистики».

КОАТУУ призначений для забезпечення достовірності, зіставленості, цільності та автоматизованої обробки інформації у різних перерізах усіх видів економічної діяльності.

КОАТУУ складається з кодів та назв усіх адміністративно-територіальних об'єктів України, які згруповано 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; районні міста; 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 зараховані об'єкти, підпорядковані об'єктам попереднього рівня.

Перший рівень класифікації (розряди 1,2) включає: АР Крим; області; міста, що мають спеціальний статус, який визначається законами України.

Другий рівень класифікації (розряди 3-5) включає: міста обласного підпорядкування, райони АР Крим, області; райони у 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.

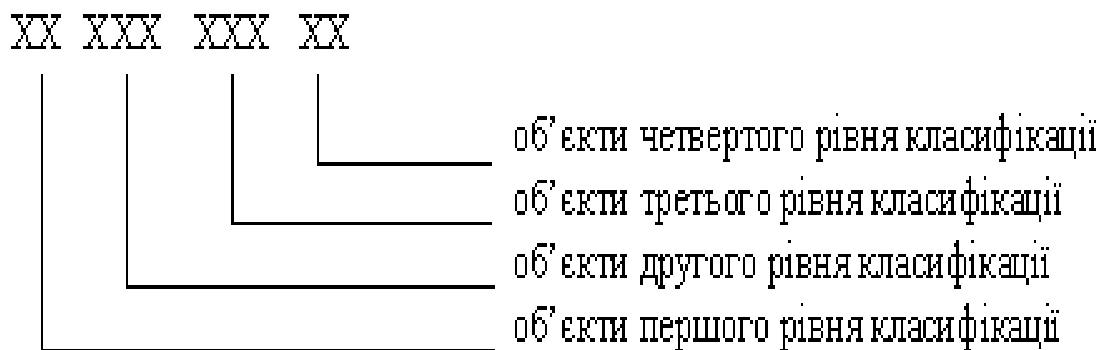


Рис.1. Структура класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України

Прийнята в Україні система ієрархічної фрагментації території здійснюється за схемою:

«Одиниця адміністративного-територіального устрою України» => «Кадастрова зона» => «Кадастровий квартал» => «Земельна ділянка».

Кожній земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер відповідно до ст. 16 Закону «Про державний земельний кадастр».

***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.*

Визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці здійснюють територіальні органи Держземагентства протягом десяти робочих днів. Кадастровий номер земельної ділянки визначається за результатами складення документації із землеустрою до її погодження та прийняття рішення про надання земельної ділянки у власність (користування) в установленому порядку.

***Кадастровий номер земельної ділянки виконує функцію її ідентифікатора** – унікальної ознаки, яка служить для виокремлення ділянки та її атрибутів у реєстрах, базах даних, інформаційних системах тощо.*

В Україні створюється єдина система присвоєння кадастрового номера земельній ділянці. Кадастровий номер земельної ділянки визначається з використанням автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності.

***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.*

*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 **кадастровий номер не змінюється.***

У разі поділу чи об'єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер. При цьому попередній кадастровий номер отримує статус архівного і в подальшому не використовується. Це встановлює правило безперервності зберігання інформації про скасовані кадастрові номери земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Це дозволить, серед іншого, надавати за допомогою Державного земельного кадастру інформацію ретроспективного характеру.

Відповідно до «Порядку ведення державного земельного кадастру», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД,

де **НКЗ** - номер кадастрової зони, який визначається згідно Порядку дванадцятизначний номер кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових зон становить 999999999999), в якому останні дві цифри відокремлюються від перших десяти двокрапкою;

НКК - номер кадастрового кварталу, який визначається згідно з Порядку тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999).

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.

Позиція структура кадастрового номера земельної ділянки має такий вигляд:

<XXXXXXXXXX>:<XX>:<XXX>:<XXXX>

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.

3. Територіальне зонування і кадастрове зонування

Кадастрове зонування полягає у встановленні меж кадастрових зон і кварталів шляхом створення індексних кадастрових карт (планів) з урахуванням таких принципів:

- суцільність покриття території України;
- єдність методологічних підходів до здійснення кадастрового зонування в межах території України;
- унікальність номерів кадастрових зон і кварталів;
- незалежність кадастрового зонування від адміністративно-територіального поділу України.

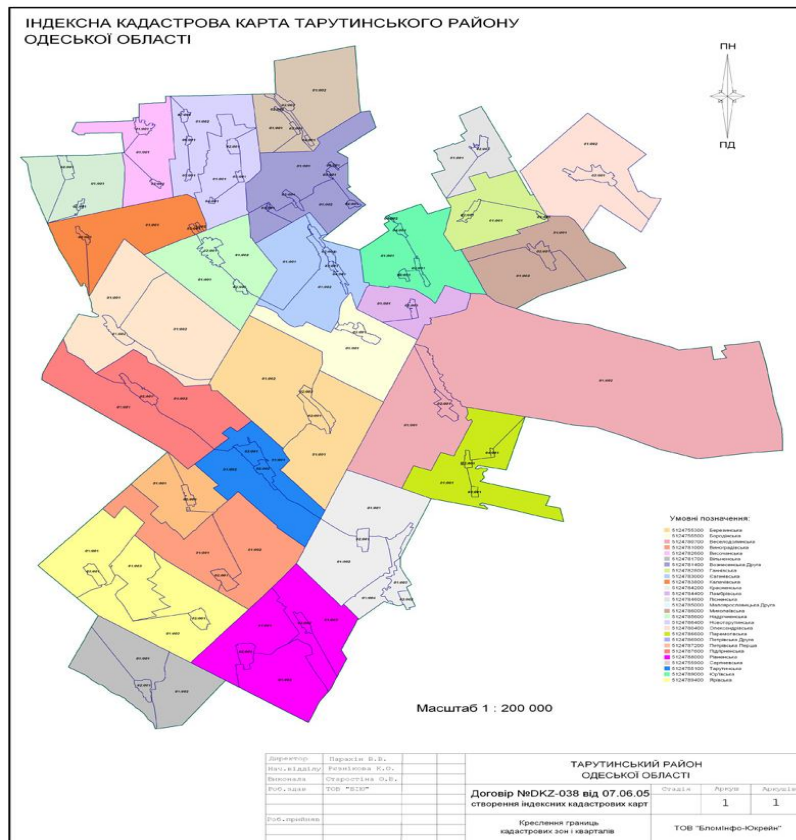
Під час кадастрового зонування до Державного земельного кадастру вносять відомості про:

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

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);

Індексні кадастрові карти (плани) і кадастрові карти (плани) складаються у масштабі:

- 1:10000 — індексні кадастрові карти, кадастрові карти Автономної Республіки Крим, областей, районів;
- від 1:5000 до 1:500 — індексні кадастрові плани, кадастрові плани міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів.



Індексні кадастрові карти (плани) в електронному (цифровому) вигляді складаються за результатами векторизації контурів кадастрових кварталів, зон, відображених на паперових картах або безпосереднього встановлення меж та нумерації зон і кварталів на електронних (цифрових) картах шляхом створення замкнутих контурів (полігональних об'єктів) окремих кадастрових кварталів і зон.

Індексні кадастрові карти (плани) на паперових носіях складаються шляхом нанесення на паперові відбитки зведених, трансформованих та приведених до єдиної системи координат планово-картографічних матеріалів (плани меж територій сільських, селищних, міських рад; плани меж населених пунктів та інше) меж кадастрових зон та кварталів згідно з

нормами та правилами, які застосовуються під час виконання картографічних робіт.

Індексні кадастрові карти (плани), кадастрові карти (плани) складаються юридичними та фізичними особами, які отримали в установленому порядку ліцензії на виконання топографо-геодезичних, картографічних робіт, проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт.

Індексні кадастрові карти (плани), кадастрові карти (плани) оновлюються за результатами проведення топографо-геодезичних робіт та робіт із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок. Індексні кадастрові карти (плани) оновлюються та актуалізуються у разі коригування меж кадастрових зон та/або кадастрових кварталів.

Індексні кадастрові карти (плани) не оновлюються у разі зміни адміністративно-територіального устрою України.

Кадастрова зона – сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів.

Кадастрова зона це специфічний об'єкт кадастрового обліку, що являє собою компактне об'єднання декількох кадастрових кварталів. В Україні виділено 56,5 тис. кадастрових зон. Кадастрові зони виділяються відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них».

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 квартал – це специфічний об'єкт кадастрового обліку, що являє собою компактне об'єднання земельних ділянок, обмежених чітко вираженими природними або штучними рубежами. В Україні виділено 378,0 тис. кадастрових кварталів.

Кадастрове районування передбачає встановлення меж оціночних районів та зон. Межі оціночних районів та економіко-планувальних зон встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням чинників:

- Доступність до місць до центру населеного пункту, громадського обслуговування, відпочинку;
- Рівень інженерно-транспортного забезпечення та благоустрою
- Рівень розвитку сфери обслуговування населення.
- Екологічна якість території.
- Привабливість середовища
- Зручність організації діяльності.

Основні принципи виділення кадастрових зон та кварталів в сільських (селищних) радах:

- лінійно витягнуті об'єкти, які по суті є однією земельною ділянкою (залізниці, ріки, автомобільні дороги) доцільно виділяти в одну зону в межах ради чи населеного пункту або в окремий квартал в межах зони (рис.2, а). Це запобігає штучному подрібненню ділянок і необхідності заносити одну і ту ж інформацію по кілька разів. У разі, коли згадані об'єкти проходять по межі ради і протяжність їх невелика, вони можуть виступати і окремою земельною ділянкою в складі кварталу (рис.2, б);
- населені пункти, а також їх землі, котрі територіально відокремлені від них (наприклад, кладовища, городи, промислові об'єкти, пасовища, садові товариства тощо (рис.2, в) виділяються в окремі зони;

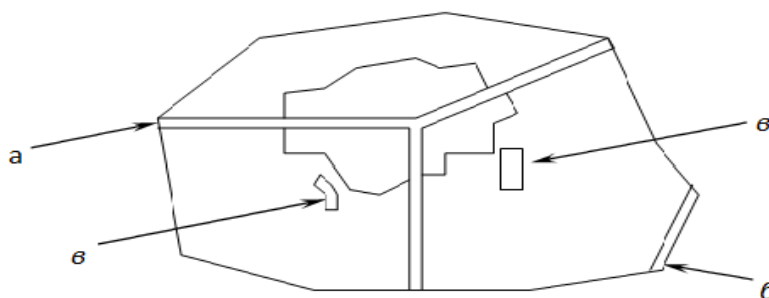


Рис. 1. Принципи виділення кадастрових зон в межах ради.

Зонування міської ради доцільно проводити в такому порядку:

- виділити лінійні об'єкти в зони, потім виділити зони в населених пунктах-сателітах і за їх межами, після цього приступати до виділення зон у великих містах;
- якщо за межами населеного пункту на землях сільськогосподарського призначення в одній раді було кілька агроформувань, вони виділяються в окремі зони (для забезпечення можливості співставлення кадастрової інформації у різні періоди). У разі, коли в одному з цих агроформувань були черезсмужні ділянки іншого агроформування – виділяються в окремі зони;
- щодо кварталів, то їх кількість повинна забезпечувати достатній запас номерів земельних ділянок з урахуванням обігу земельних ділянок. Межі їх слід проводити по достатньо сталих постійних лінійних об'єктах (дорогах з твердим покриттям, залізницям, лісосмугам, рікам тощо);
- на ріллі доцільно виділяти по кілька полів у квартал.
- в окремі квартали можуть виділятися масиви сіножатей, пасовищ та неугідь у складі окремих великих яружно-балкових систем або їх частин (сюди ж можуть входити ділянки лісів, боліт, ставків тощо);
- окремі невеликі частини яружно-балкових систем, відокремлені населеними пунктами, лісосмугами, дорогами чи річками, виділеними в окремі квартали або зони, доцільно включати в один квартал разом з прилеглою ріллею.;
- в окремі квартали можуть виділятися великі масиви зрошуваних земель та багаторічних насаджень (самих чи з частиною прилеглих земель), садові товариства, які не входять до складу населених пунктів, теж доцільно виділяти в окремі квартали, особливо при значних їх розмірах.

Принципи виділення кадастрових зон та кварталів у межах населених пунктах:

- в міських населених пунктах, де проведено грошову оцінку, кадастрові зони можуть прирівнюватись до оціночних зон, якщо останні достатньо великі за територією (те ж може стосуватись і кварталів). У протилежному

випадку їх доцільніше прирівнювати до одного або кількох кадастрових кварталів. У всякому разі бажано, щоб грошова оцінка на території кадастрового кварталу була однаковою;

- якщо грошову оцінку ще не проведено, зони можна прирівнювати до економіко-планувальних зон. У разі їх відсутності такими межами можуть бути межі виборчих округів, зон перепису населення, поштових відділень і т. п., тобто тих зон, які вже виділені раніше і не суперечать таким підходам, як відмежування центральних частин міст і периферійних, багатоповерхової та індивідуальної забудови, промислових, селітебних, переважно рекреаційних чи історико-культурних зон, мікрорайонів тощо;

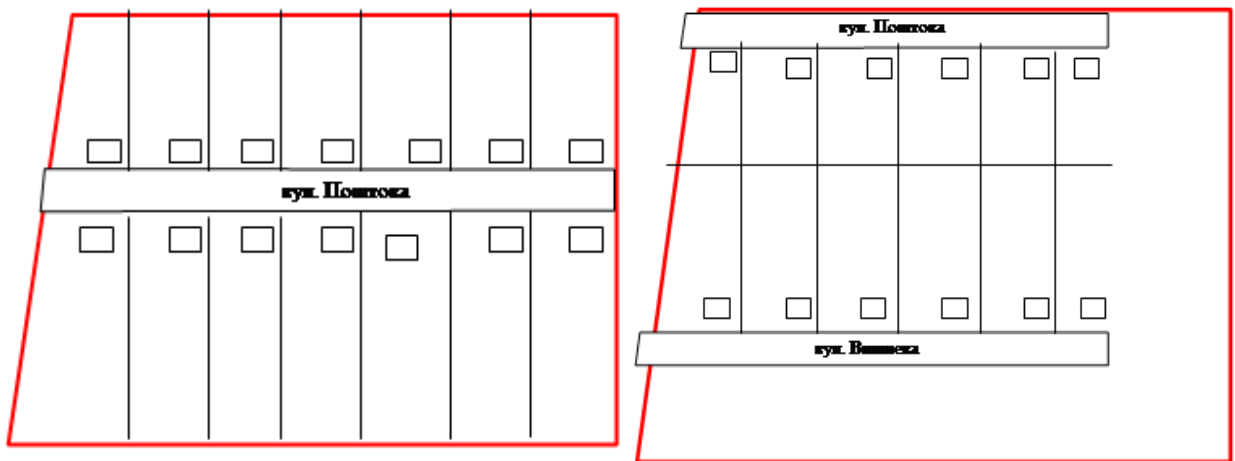
- в сільських населених пунктах кадастрові зони можуть сформуватись в результаті виділення в окремі зони лінійних об'єктів в межах ради. Окрім цих випадків в невеликих населених пунктах недоцільно виділяти кадастрові зони, обмежившись кварталами;

- щодо кварталів, то в міських населених пунктах, де проведено грошову оцінку, їх доцільно прирівнювати до оціночних районів. Там, де грошову оцінку ще не проведено, їх можна прирівнювати до міських кварталів багатоповерхової чи індивідуальної забудови. У разі невеликих розмірів кварталів індивідуальної забудови, в кадастрові квартали доцільно виділяти кілька таких кварталів, або прилеглі до них масиви земель запасу чи резерву населених пунктів. В сільських населених пунктах квартали можуть об'єднувати кілька сусідніх вулиць, землі господарчого призначення (ферми, польові стани, автопарки, об'єкти переробної галузі), колективного садівництва та городництва, громадські пасовища та сіножаті тощо;

- в окремі квартали доцільно також виділяти міські ринки, досить великі масиви земель переважно промислового, рекреаційного, природоохоронного чи історико-культурного призначення, землі запасу чи резервного фонду, особливо коли останні передбачені для індивідуальної житлової забудови. Це ж стосується великих масивів земель колективного садівництва та гаражних кооперативів;

- в центральних частинах міст, де може існувати (фактично чи потенційно) велика кількість земельних ділянок комерційного призначення (магазини, кіоски, заклади комунально-побутового обслуговування, охорони здоров'я тощо), кадастрові квартали доцільно виділяти невеликих розмірів. Це обумовлено високою динамікою змін розмірів згаданих земельних ділянок і прав власності та користування ними;

- в містах та селищах міського типу (принаймні в їхній центральних частинах) й місцях, де вулиці з твердим покриттям обмежені бордюрами та тротуарами, межі кварталів доцільно проводити по межі забудови кварталу. У цьому випадку всі землі загального користування поза межами виділених забудованих кварталів (площі, проїзні частини доріг, тротуари, зелені насадження) в межах кадастрової зони виділяються в окремий квартал, що запобігає їх штучному подрібненню. Широкі великі сквери чи площі з вкрапленими зонами озеленення, на яких в значній кількості існують чи можуть існувати земельні ділянки, надані в оренду під тимчасові кіоски, доцільно виділяти в окремі квартали. В сільських населених пунктах, де дороги переважно без твердого покриття чи виділених тротуарів і не мають чітких меж, землі загального користування поза межами виділених забудованих кварталів недоцільно виділяти в окремий квартал. У цьому випадку межа одного кварталу проводиться по межі існуючої забудови з одного боку вулиці, а сама вулиця разом з житловою забудовою з іншого її боку входить до другого кварталу (рис. 3б). Межа кварталу може проходити і на стику протилежних кінців земельних ділянок (між двома паралельними вулицями), тоді вулиця повністю входить в квартал (рис. 3а);



Б

а

Рис. 3. Варіанти проведення меж кадастрових кварталів у сільських населених пунктах.

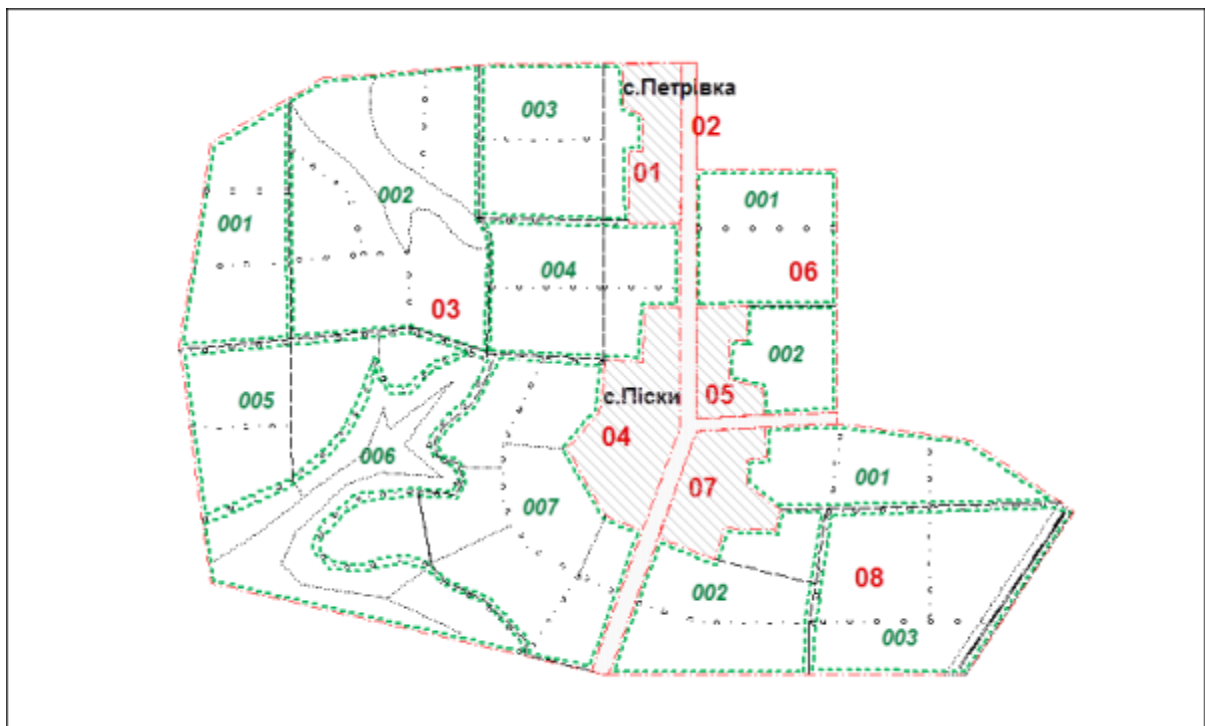


Рис. 3. Приклад кадастрового зонування території сільської ради (автомобільна дорога з твердим покриттям виділена в окрему зону (02),

4. Обмеження і сервітути

Об'єктами кадастрового зонування є зони особливого режиму використання земель, тобто режим землекористування, що обмежує ті або інші види господарської або правової діяльності. На території таких зон встановлюють особливий режим землекористування з метою гарантування

прав власників землі, захисту населення від шкідливого впливу промислових та інших об'єктів, що мають специфічний режим виробничої діяльності. Зони особливого режиму землекористування виділяються відповідно до чинного законодавства України.

Зони особливого режиму використання включають: охоронні зони, зони санітарної охорони, водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, зони особливого режиму, санітарно-захисні зони, земельні сервітути.

Охоронна зона – це територія з особливим режимом використання землі і природокористання.

Охоронні зони створюються:

- а) навколо особливо цінних природних об'єктів, культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;
- б) уздовж ліній зв'язку, електропередач, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженням, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі. Правовий режим визначається законодавством.

Під охоронною зоною розуміють земельну ділянку, прилеглу до об'єктів інженерної комунікації, обмежену умовними лініями з обох боків, на якій обмежується провадження господарської діяльності.

Охоронні зони встановлюються вздовж ліній електромереж, магістральних газопроводів, навколо електропідстанцій, газорозподільних станцій.

Зони санітарної охорони – це території і акваторії, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання можливому розповсюдженню бактерій тощо.

Зона передбачає:

Зону санітарної охорони джерел та об'єктів питного водопостачання належать до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси;

Зона санітарної охорони підземних вод

Зона санітарної охорони ділянки водоочисних споруд

Водоохоронна зона – це природа 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 навколо водних рослинних і тваринних, а також зменшення коливання стоку.

Прибережна захисна смуга – встановлюється у межах водоохоронних зон по обидва береги річок навколо водойм уздовж урізу (меженний період). Створюються з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності.

Водоохоронні зони та прибережно-захисні смуги – встановлюють вздовж річок, морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності, у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів, довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійного лиха, пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Санітарно-захисна зона – територія навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від житлової забудови. У межах зони забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури, об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. До таких об'єктів можуть бути зараховані об'єкти

промисловості, сільськогосподарських, транспортних, комунальних підприємств, споруди телеорADIOСТАНЦІЙ і радіорелейних ліній.

Зона обмежень – територія навколо базової проекції споруди, окреслена замкненою лінією на відстанні захисту, за межами якої можливий обробіток ґрунту механізмами і знаряддями без пошкодження споруди.

Розміри санітарно-захисних зон *с/г виробничих об'єктів* і комплексів до меж житлової забудови встановлюються згідно ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Розміри санітарно-захисних зон для *промислових підприємств* визначають залежно від шкідливих викидів, неприємних запахів тощо.

Між залізничними коліями залежно від інтенсивності руху – 50-100 м.

Територія вулиць і доріг відмежовується червоною лінією. Від краю проїжджої частини магістральної дороги до житлової зони не менше 50 м.

Розрив АЗС не менше 50 м.

Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.

Правовий режим обмежень у використанні земель визначено главою 18 Земельного кодексу України. На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Крім того, право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.

Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі **обмеження у використанні земель:**

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Земельний сервітут – це право обмеженого користування чужою земельною ділянкою або її частиною, яке полягає у здійсненні проїзду чи проходу по чужій землі, прокладанні лінійних споруд, ліній передач тощо. Він обмежує право власності на земельну ділянку і є безстроковим. Встановлюється згідно договору і рішення суду. Він може бути постійним або тимчасовим і зберігається при переході земельної ділянки до іншої особи.

Публічний сервітут – загальновизнані правила добросусідства.

Реальний сервітут – сервітут, який обтяжує одну земельну ділянку на користь іншої земельної ділянки.

Особистий сервітут – сервітут, який обтяжує земельну ділянку в інтересах особи, яка правомірна використовувати таку земельну у відповідний спосіб і мати при цьому певну користь.

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- а) право проходу та проїзду на велосипеді;
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;

- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- є) право прогону худоби по наявному шляху;
- ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- з) інші земельні сервітути.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Яка мета зонування території?
2. Що передбачає кадастрова структуризація території України?
3. З яких позицій складається структура класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України?
4. Які принципи відділення кадастрових зон та кварталів на території сільської ради?
5. Навколо яких об'єктів встановлюються охоронні зони ?
6. Які відмінності між зоною особливого режиму використання земель та санітарно-захисною зоною?
7. Які обмеження встановлюються у використанні земель?
8. Види земельного сервітуту?

Тема 8. Кадастрові зйомки як складова частина Державного земельного кадастру

1. Поняття про кадастрові зйомки і їх призначення.
2. Геодезичне встановлення і погодження меж земельної ділянки.
3. Встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі.

1. Поняття про кадастрові зйомки і їх призначення

Ведення державного земельного кадастру забезпечується проведенням топографо-геодезичних, картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних, радіологічних, лісотипологічних, містобудівних та інших обстежень і розвідувань, реєстрацією права власності на землю, права користування землею і договорів на оренду землі, обліком кількості та якості земель, бонітуванням ґрунтів, зонуванням територій населених пунктів та економічною оцінкою земель. Оперативність і точність даних земельного кадастру забезпечується використанням аерокосмічних зйомок та застосуванням методів дистанційного зондування земної поверхні.

Згідно статті 198 Земельного кодексу України, кадастрові зйомки являють собою комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Кадастрова зйомка включає: геодезичне встановлення меж земельної ділянки; погодження меж земельної ділянки з 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.

Стаття 1 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» також дає більш детальне *визначення поняття «кадастрові зйомки» як комплексу робіт, спрямованих на вивчення необхідних топографічних елементів місцевості щодо пунктів геодезичної мережі (зокрема меж земельних ділянок з їх найменуваннями, кількісними та якісними показниками) і нанесення їх на планшет для створення планів*

(карт), що служать Укргеодезкартографії від 09.04.1998 № 56 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-97)».

Кадастрове знімання застосовують для створення невеликих ділянок, виконують його електронними, авторедукційними, номограм ними тахеометрами, оптичними теодолітами із встановленими на них світловіддалемірами або світловіддалемірними насадками і, як виняток, теодолітами.

2. Геодезичне встановлення і погодження меж земельної ділянки

Основою для геодезичного встановлення меж земельних ділянок, реєстрації їх просторових та правових характеристик земельних ділянок теоретично повинна виступати документація із землеустрою, дані якої носять офіційний характер і набувають юридичного значення внаслідок затвердження за встановленою законодавством процедурою, характеристики земельних ділянок найчастіше визначаються за їх фактичним станом.

Межа земельної ділянки – це сукупність ліній, що утворюють замкнений контур і розмежовують земельні ділянки. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками затверджена наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376.

Відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

- на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок – у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України, при їх формуванні;
- на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) – у разі

встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України;

- на підставі проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь – у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками.

Статтею 79-1 Земельного кодексу України (з 01.01.2013 р.) встановлюється, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності, яке здійснюється у процесі розмежування земель державної та комунальної власності.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

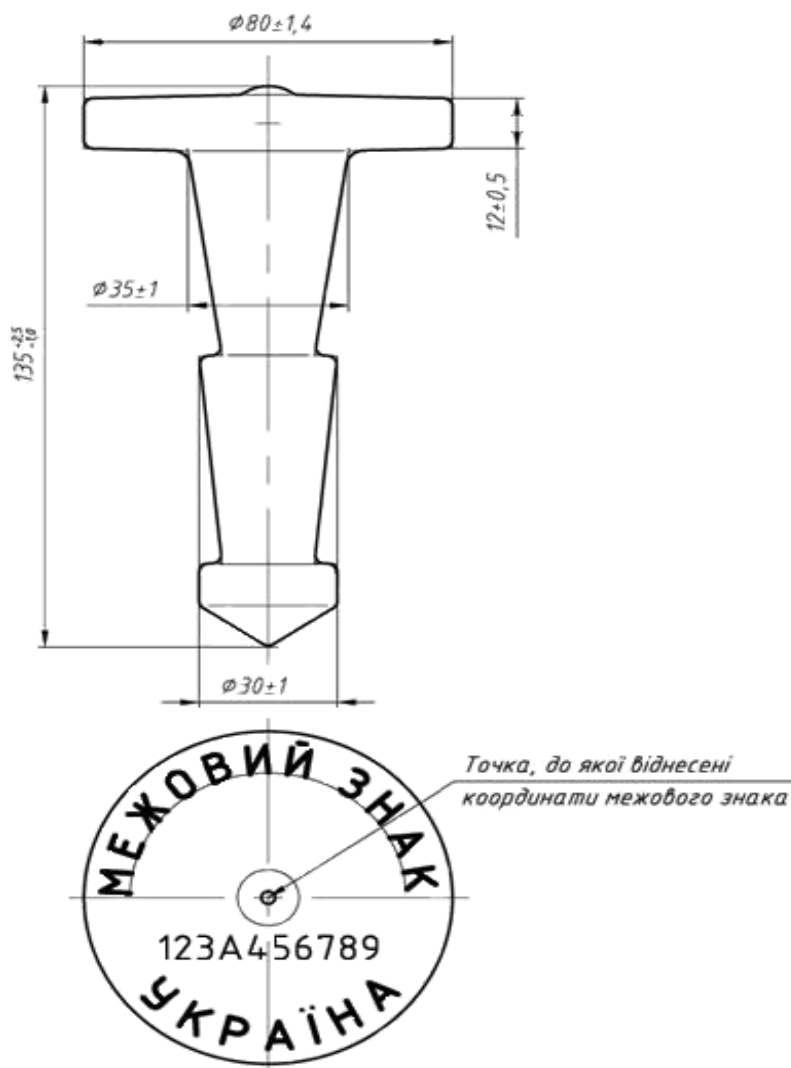
Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

Згідно статті 107 Земельного кодексу України, основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної 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), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Межовий знак – спеціальний знак встановленого зразка, яким закріплюється місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

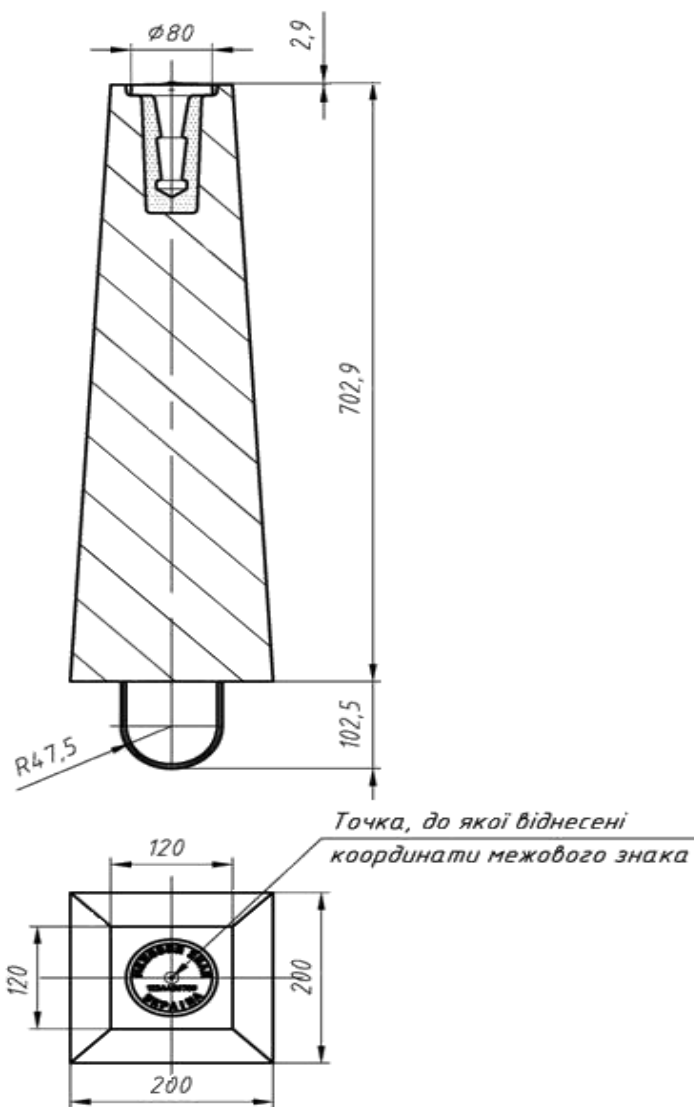
Для закріплення меж земельної ділянки на місцевості на вибір замовника використовуються три види межових знаків:



вид I (рис. 1) - металева марка (сірий чавун, чавун з антикорозійним покриттям або сталь) у формі кола діаметром 80 мм та товщиною 12 мм з хвостовою частиною довжиною 135 мм та діаметром 30 мм, яка має дві конічні проточки до діаметру 20 мм, що ускладнюють видалення марки. У центрі лицьового боку марки розташований сферичний виступ з поглибленням для

нанесення мітки червоного кольору, під яким вказується номер

межового знака. За периметром кола угорі виконується напис "МЕЖОВИЙ ЗНАК", унизу - "Україна". Межовий знак виду I призначений для закріплення меж земельних ділянок, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні;



вид II (рис.2) – конструкція, що складається з опори (бетонного моноліту у формі усіченої чотиригранної піраміди (призми)) з розмірами нижньої основи - 200x200 мм, верхньої основи - 120x120 мм і висотою 700 мм та металеві марки, що цементується при виготовленні межового знака у верхню основу бетонного моноліту. У центрі лицьового боку марки розташований сферичний виступ з поглибленням для нанесення мітки червоного кольору, під яким вказується номер межового знака. За периметром кола угорі виконується напис "МЕЖОВИЙ

ЗНАК", унизу - "Україна". Межовий знак виду II призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтовому покриві або асфальтованій поверхні;

вид III (рис. 3) – непластифікований полівінілхлоридний стовпчик діаметром 90 мм та висотою 1200 мм. У центрі верхнього торцю розташований сферичний виступ з поглибленням для нанесення мітки червоного кольору, під яким вказується номер межового знака. За

периметром кола угорі виконаний напис "МЕЖОВИЙ ЗНАК", унизу - "Україна". Межовий знак виду III призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтовому покриві.

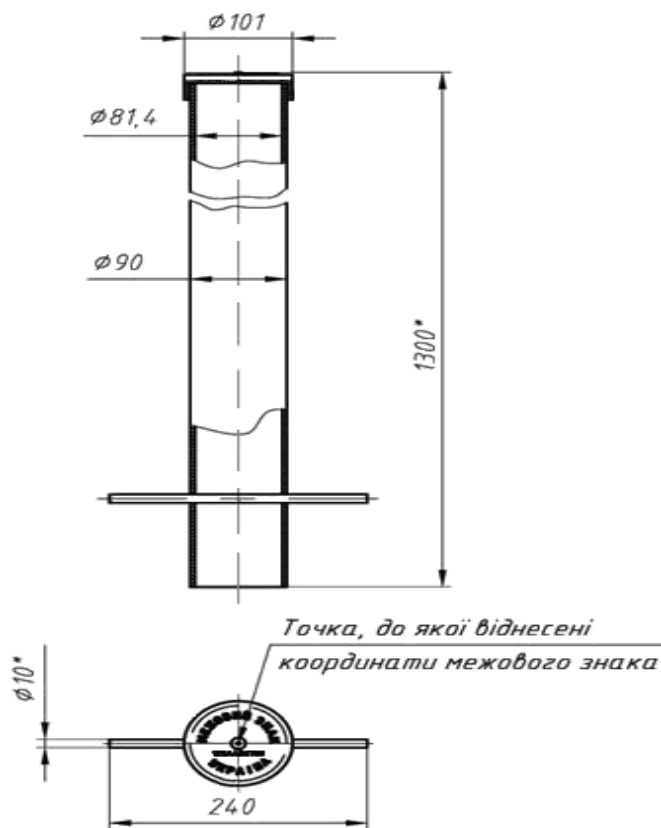


Рис. 3

Види конструкцій межових знаків:

- **вид перший** - конструкція, яка складається з чотирьох деталей;
- **вид другий** - металева труба діаметром 3 - 7 см висотою 80 - 100 см з привареною у верхній частині металевою пластиною для написів;
- **вид третій** - дерев'яний стовп діаметром не менше 10 см висотою не менше 100 см з хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15 x 15 см і висотою 20 см, у верхній частині стовпа робиться виріз для написів.

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.

Закладка межового знака при закріпленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на ґрунтовій поверхні здійснюється на глибину, що дорівнює довжині стовпчика установочного, таким чином, щоб на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.



Закладка межового знака при закріпленні меж земельної ділянки, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні здійснюється на глибину, що дорівнює довжині закладного дюбеля, таким чином, щоб на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.

Закладка межового знака другого чи третього виду при закріпленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на ґрунтовій поверхні здійснюється на глибину не менше 70 см.

Межові знаки встановлюються у поворотних точках меж земельної ділянки, але не рідше ніж через 200 м. Мінімальна

відстань між межевими знаками в поворотних точках меж земельної ділянки не повинна бути менше ніж 1 м.

Межові знаки не встановлюються:

- у спільних поворотних точках меж суміжних земельних ділянок, на яких раніше встановлено межові знаки;
- у поворотних точках меж земельних ділянок, які у визначеному законодавством порядку надані (передані) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування лінійних об'єктів;
- на бажання власника (користувача).

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.

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

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

Кадастрова карта (план) – графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру.

Кадастрові плани земельних ділянок складаються у масштабі, який забезпечує чітке відображення:

- меж земельної ділянки;
- координат поворотних точок меж земельної ділянки;
- лінійних промірів між поворотними точками меж земельної ділянки;

- кадастрового номера земельної ділянки;
- кадастрових номерів суміжних земельних ділянок (за їх наявності);
- меж земельних угідь, обмежень (обтяжень) земельної ділянки (за їх наявності);
- контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці (за їх наявності);
- меж вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (за їх наявності).

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 є складовою частиною документації із землеустрою. Примірник кадастрового плану земельної ділянки на паперовому носії видається власнику (користувачу) земельної ділянки та є його власністю.

3. Встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі

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.

Обмеження у використанні земель підлягають державній реєстрації.

Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження

(обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земель (охоронних зон навколо об'єктів природно-заповідного фонду, культурної спадщини, транспорту, зв'язку, енергетики, гідрометеорологічної діяльності, геодезичних пунктів, інженерних комунікацій, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, прикордонної смуги, зон особливого режиму забудови, водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, берегових смуг водних шляхів, смуг відведення каналів, зон радіоактивного забруднення, зон надзвичайних екологічних ситуацій тощо), **позначаються на кадастрових планах земельних ділянок.**

Межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія сервітуту або договору суборенди земельної ділянки мають позначатися на кадастровому плані.

Згідно статті 98 Земельного кодексу України, право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Земельний сервітут може бути встановлений договором між

особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки.

Згідно статті 8 Закону України «Про оренду землі», орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

?

Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Проведення яких робіт передбачають кадастрові зйомки?
2. Що утворює межа земельної ділянки?
3. На підставі яких документів вносяться відомості про межі земельної ділянки до Державного земельного кадастру?
4. Що означає межовий знак?
5. Вимоги до встановлення межових знаків?
6. Як називається графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру?

Тема 9. Бонітування ґрунтів

1. Загальне поняття про бонітування ґрунтів
2. Районування території при земельному кадастрі.
3. Основні види родючості ґрунтів характеристика
4. Способи визначення показників бонітування ґрунтів.

1. Загальне поняття про бонітування ґрунтів

Бонітування ґрунтів – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

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

За науковим визначенням *бонітування – це спеціалізована класифікація ґрунтів за їх продуктивністю, основана на об'єктивних ознаках (властивостях) самих ґрунтів, найбільш важливих для росту сільськогосподарських культур і корелюючих з середньою багаторічною урожайністю*. Отже, бонітування є уточненим агрономічним групуванням ґрунтів, де облік якості за природною родючістю виражається в балах при зіставленні й уточненні їх за середньою багаторічною урожайністю основних сільськогосподарських культур, а на природних угіддях – за виходом сіна і зеленої маси.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення.

Бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду.

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років.

Бонітування ґрунтів проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» бонітування ґрунтів проводиться з метою отримання показників для порівняння оцінки якості ґрунтів за їхніми основними природними властивостями.

Критерієм бонітування є отримані при ґрунтових обстеженнях якісні показники ґрунтів, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах, і найповніше відображають родючість ґрунту.

Дані бонітування ґрунтів використовуються при здійсненні землеустрою з метою розробки комплексу заходів із землеустрою щодо використання та охорони земель, збереження і підвищення родючості ґрунтів.

2. Районування території при земельному кадастрі

Продуктивність сільськогосподарського виробництва визначається ґрунтово-кліматичними умовами. Клімат є найбільш важливим чинником, оскільки з ним тісно пов'язана зональність ґрунтового покриву.

Україна знаходиться в помірному поясі. *Пояс – це найбільша за площею група земель об'єднаних за природними, географічними ознаками, серед яких є тепло що забезпечує ступінь континентальності клімату, умови перезимівлі рослин.*

Природно-сільськогосподарський пояс – це найвища одиниця природно-сільськогосподарського районування, що характеризується комплексом природних умов, які визначають тип сільськогосподарського виробництва.

Поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур здійснюється при проведенні **природно-сільськогосподарському районуванні земель**.

Основна одиниця районування є **природна сільськогосподарська зона**, яка є частиною пояса і **основною одиницею районування земельного фонду країни**. Кожна зона має свій власний баланс тепла і вологості а також переважаючі типи ґрунтів.

Природно-сільськогосподарська зона – основна одиниця районування території, що характеризується відповідним балансом тепла і вологи разом із головними особливостями ґрунтоутворення і мінерального живлення рослин.

Зони України: Полісся (дерново-опідзолені ґрунти); Лісостеп (сірі лісові і чорноземи типові ґрунти); Степ (чорноземи звичайні ґрунти); Степова посушлива (чорноземи південні ґрунти); Суха степова (каштанові ґрунти).

У межах зон виділяють природно – **сільськогосподарські провінції**, які характеризують специфічними особливостями ґрунтового покриву, пов'язані з мікрокліматом і річним ходом змін його елементів.

У межах провінції знаходяться **округи**, які відрізняються за ознаками рельєфу, георфології і ґрунтового покриву. В Україні є 32 округи.

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.

Земельно-оціночний район – це частина території області, для якої притаманна певна однорідність агрокліматичних, геоморфологічних, ґрунтово-меліоративних і природно-технологічних умов. Ці умови впливають на спеціалізацію та рівень інтенсивності сільського господарства.

3. Основні види родючості ґрунтів характеристика

Бонітування ґрунтів є логічним продовженням комплексних обстежень земель і передує їх економічній оцінці. *Основна мета бонітування полягає у визначенні відносної якості ґрунтів за їх родючістю*, тобто встановленні, в скільки разів один ґрунт кращий або гірший від іншого за своїми природними і стійко придбаними властивостями.

*Предметом бонітування є **родючість ґрунту**.*

Родючість ґрунту є основою якісної характеристикою, яка означає його спроможність задовольняти ріст рослин необхідними поживними речовинами і умовами.

Є кілька відмінностей родючості ґрунту: природна, економічна, абсолютна, відносна.

- *природна родючість* – склалась під впливом природного процесу ґрунтоутворення.
- *економічна родючість* – з урахуванням додаткових, штучно створених умовно родючості внаслідок діяльності людини.
- *абсолютна родючість* – оцінюваної продуктивністю окремої одиниці земельної площі.
- *відносна родючість* – показує кількість продукції на одиницю витрат.

4. Способи визначення показників бонітування ґрунтів

Критеріями бонітування ґрунтів є їх природні діагностичні ознаки й ознаки, набуті в процесі тривалого окультурювання, які корелюють з

урожайністю основних зернових, технічних і інших культур, а при бонітуванні кормових угідь – корелюють з продуктивністю сінокосів і пасовищ.

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

До числа основних діагностичних ознак відносяться: потужність гумусового горизонту, процентний вміст гумусу, мулу і фізичної гливи у ґрунті, валові запаси гумусу, азоту, фосфору і калію у ґрунті, механічний склад, кислотність, сума поглинутих основ, ступінь насиченості ґрунту основами тощо. Перелік і кількість діагностичних ознак залежить від конкретних природно-кліматичних умов земельно-оціночного району.

За еталон приймається ґрунт, який є зональним, репрезентативним за площею, автоморфним, нееродованим, з найбільш потужним гумусовим горизонтом при найвищому показнику вмісту гумусу, з оптимальною кислотністю, найбільш сприятливими агрофізичними властивостями і високою урожайністю конкретної культури (тобто ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність). Виявлені агрогрупи і числові характеристики їх ознак і властивостей приймають за 100 балів.

Бонітування ґрунтів у межах земельно-оціночного району проводиться у такій послідовності:

- визначення середніх значень показників, які характеризують окремі ознаки і властивості ґрунту;
- визначення середньої багаторічної урожайності основних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах;
- вибір основних діагностичних ознак;
- складання шкали бонітування ґрунтів за природними властивостями й урожайністю основних сільськогосподарських культур.

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 цьому потрібно скласти дві оціночні шкали: першу, основну – за властивостями ґрунтів, і другу – за урожайністю сільськогосподарських культур або продуктивністю кормових угідь.

Для розробки шкал загального бонітування ріллі можуть використовуватися дані про запаси гумусу в метровому шарі, максимально можливі запаси продуктивної вологи, вміст рухомих форм фосфору і обмінного калію.

Для обліку фізичного стану ґрунту використані дані, одержані при аналізі численних розрізів у різних зонах України. На їх основі розроблені бали часткового бонітування за агрофізичними показниками майже для всіх агровиробничих груп ґрунтів і бали бонітету ґрунтів за вмістом фізичної глини в орному шарі.

Шкали часткового бонітування ґрунтів розробляють у такому порядку:

- визначення переліку культур, відносно яких розробляються бали бонітування ґрунтів конкретного природно-сільськогосподарського району;
- встановлення балів бонітування ґрунтів за окремими їх властивостями, від яких залежить урожайність сільськогосподарських культур;
- визначення часток впливу окремих показників якості ґрунтів на урожайність культури;
- розрахунок загальних балів бонітету ґрунтів відносно прийнятих культур згідно з переліком агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарського району;
- розробка шкали бонітування ґрунтів для зони вирощування культури.

Бали бонітування ґрунтів за кожною природною властивістю порівнюють з балами за урожайністю сільськогосподарських культур для даного ґрунту. При цьому вибирають такі властивості або їх поєднання, числові показники яких корелюють із показниками урожайності культур. Інакше кажучи, необхідно знайти такі показники властивостей ґрунту, за якими відмінності між ґрунтами виражаються у тих же пропорціях, що й відмінності за урожайністю сільськогосподарських культур. Вплив окремих природних ознак на продуктивність ґрунтів встановлюють за допомогою кореляційного аналізу, який дозволяє з математичною достовірністю встановити зв'язок між природними ознаками ґрунтів і урожайністю сільськогосподарських культур. Кореляційна залежність між окремими показниками природних властивостей ґрунту і середньою багаторічною урожайністю сільськогосподарських культур визначається коефіцієнтом парної кореляції

При розробці шкал загального бонітування ґрунтів слід абстрагуватися від конкретних організаційно-господарських умов і проводити оцінку на основі тих властивостей і ознак, які вони набули в процесі природно-історичного і соціально-економічного розвитку безвідносно до вирощуваних культур.

Два підходи до розробки шкал загального бонітування ґрунтів:

- розробка шкал загального бонітування ґрунтів на основі часткових балів бонітету;
- розробка шкал загального бонітування на основі єдиних стандартів діагностичних показників, що беруться в якості критеріїв продуктивної здатності ґрунтів.

Першому випадку розрахунок загальних балів бонітету ґрунтів виконується з використанням основних і модифікаційних показників ознак і властивостей ґрунтів. За основні прийнято такі показники: запаси гумусу в метровому шарі ґрунту, максимально можливі запаси продуктивної вологи,

вміст рухомих форм фосфору і обмінного калію. Модифікаційні ознаки ті ж, що й при частковому бонітуванні ґрунтів.

Для встановлення загального бала бонітету ґрунтів використовують середні дані діагностичних ознак, одержані для кожної агропромислової групи ґрунтів.

Для кожного діагностичного показника, що служить за один з основних типових критеріїв, обчислюється бонітувальний бал за формулою:

$$B = (\Phi / E) \times 100$$

де $B_{оз}$ – бал типової діагностичної ознаки; Φ – фактичне значення ознаки; E – еталонне (стандартне) значення ознаки.

У другому випадку в основу розробки шкал загального бонітування закладене використання часткових балів бонітету.

Для цієї мети використовується метод інтеграції балів часткового бонітування ґрунтів за культурами через структуру посівних площ конкретного природно-сільськогосподарського району шляхом обчислення середньозважених балів бонітету для кожної агропромислової групи ґрунтів виходячи з балів за окремими культурами і питомої ваги посівів цих культур у структурі посівних площ природно-сільськогосподарського району.

Бал загального бонітування в такому випадку розраховується за формулою:

$$B_{заг} = B_1 \times P_1 + B_2 \times P_2 + \dots, B_n \times P_n / P_1 + P_2 + \dots P_n$$

де $B_{заг}$ – загальний бал бонітету, B_1, B_2, \dots, B_n – часткові бали бонітету, вирощуваних культур; P_1, P_2, \dots, P_n – площі посівів цих культур.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Яка мета бонітування ґрунтів?
2. Що є підставою для проведення бонітування ґрунтів?
3. Чому бонітування ґрунтів є порівняльна оцінка якості ґрунтів?
4. Назвіть найбільш важливий чинник районування території при земельному кадастрі?

5. За якими ознаками проводиться поділ території на природні округи?
6. Назвіть основні діагностичні ознаки бонітування ґрунтів?
7. Що являють собою шкали бонітування ґрунтів?
8. Як обчислюється бал бонітету за діагностичною ознакою?

Тема 10. Економічна оцінка земель

1. Загальне поняття про економічну оцінку земель
2. Показники економічної оцінки земель
3. Внутрігосподарська оцінка земель
4. Складання, перевірка і затвердження шкал оцінки земель

1. Загальне поняття про економічну оцінку земель

Згідно ст. 200 ЗКУ економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність в одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання.

Мета економічної оцінки землі – як найточніше встановити відмінності в якості земель з погляду економічної родючості за досягнутого рівня інтенсивності землеробства. Така оцінка здійснюється з урахуванням місцевих природних та економічних умов виробництва, місце розташування ділянок щодо пунктів реалізації продукції, промислових центрів, шляхів сполучення. Економічна оцінка землі дає можливість визначити рівень впливу різних факторів на процес сільськогосподарського виробництва.

Об'єкт економічної оцінки землі – загальний земельний фонд України, представлений різними категоріями земель і земельними угіддями, які характеризуються різним ґрунтовим покривом.

Економічна оцінка землі здійснюється за видами сільськогосподарських угідь (орні землі, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища).

Дані ЕОЗ є основою грошової оцінки земельної ділянки.

ЕОЗ визначається в умовних кадастрових гектарах або в грошовому виразі.

Законодавче закріплення ЕОЗ вказує, що правові норми спрямовані на регулювання суспільних відносин, які виникають у процесі одержання, обробки, збереження, поширення і використання у встановленому порядку за визначеними показниками інформації про землю як природний ресурс, засіб виробництва, а також як просторовий базис.

Юридичне значення ЕОЗ полягає в тому, що проведення такої оцінки поширюється на всі категорії земель.

Проведення ЕОЗ не змінює правового режиму земельних ділянок.

ЕОЗ проводиться не рідше як 1 раз в 5 років, а для земель не сільськогосподарського призначення в 7-10 років.

Матеріали ЕОЗ мають багатоцільове призначення:

1. Вони є основою для науково-обґрунтованого планування;
2. На їх підставі аналізується існуючий рівень ефективності використання земель;
3. На їх дані спираються при визначенні ставок земельного податку.

2. Показники економічної оцінки земель

Економічна та грошова оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за їх продуктивністю, окупністю затрат і диференціальним доходом.

Економічна оцінка земель населених пунктів проводиться у розмірі зон економічної оцінки їх територій з урахуванням місцеположення ділянок відносно центрів громадського обслуговування, магістральних, інженерно-

транспортних мереж, а також архітектурно-ландшафтного та історико-культурного значення територій, їх функціонального призначення.

Економічна та грошова оцінка земель лісового фонду проводиться на основі нормативів економічного ефекту від водоохоронних, кліматорегулюючих, захисних та інших корисних природних властивостей лісів, а також їх лісосировинного значення.

Економічна та грошова оцінка земель водного фонду проводиться за їх місцеположенням, якісним складом і кількістю води водного об'єкта, його екологічним значенням, а також соціально-економічними умовами використання. При оцінці земель водного фонду враховується також їх продуктивність.

Економічна та грошова оцінка інших земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення проводиться за їх місцеположенням, екологічним значенням, інженерним облаштуванням територій, соціально-економічними умовами використання.

Залежно від цілей і завдань ЕОЗ поділяють на загальну і часткову.

Загальна оцінка передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, які характеризують ефективність використання землі за досягнутого рівня інтенсивності землеробства. Вона проводиться з урахуванням витрат і результатів по всій сукупності вирощуваних сільськогосподарських культур.

Часткова оцінка – це передусім визначення ефективності вирощування певних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах.

Загальна оцінка здійснюється за вартістю валової продукції, окупністю витрат, диференціальним доходом.

Основними показниками часткової оцінки землі за ефективністю вирощування окремих сільськогосподарських культур є урожайність відповідних культур, окупність витрат на їх вирощування та диференціальний дохід.

Урожайність – вихідний показник економічної оцінки землі, оскільки відмінності в родючості ґрунту зумовлюють різну урожайність сільськогосподарських культур. За даними урожайності встановлюють числові співвідношення й забезпечують зіставну оцінку якості земель. Для економічної оцінки землі включають культури, які характерні для території земельно-оцінного району і мають важливе виробниче й товарне значення (основні зернові культури, цукровий буряк, льон, соняшник тощо). Але урожайність окремої культури не може дати вичерпних відомостей про якість земель.

Розрахункові кадастрові ціни, що базуються на суспільно необхідних затратах у гірших умовах виробництва.

В основу обчислення кадастрових цін покладена вартість продукції, яка визначається суспільно необхідними, економічно обумовленими затратами у гірших умовах виробництва. Це затрати у гірших ґрунтово-кліматичних зонах масового сільськогосподарського виробництва, де при середньому рівні інтенсивності ведення сільського господарства, фондоозброєності праці та кваліфікації працівників виробляється стільки ж додаткового продукту з розрахунку на одну людину-годину живої праці, скільки загалом у матеріальному виробництві країни при такому ж рівні фондоозброєності праці.

Кадастрові ціни – єдині для всієї країни.

Для проведення економічної оцінки земель у 1987-1988 рр. кадастрові ціни на зерно встановлені за собівартістю його товарного виробництва у північній групі областей Нечорноземної зони РРФСР (Вологодська, Новгородська, Псковська, Калінінська, Костромська, Ярославська, Кіровська, Пермська). Ці області виробляють щорічно понад 10 млн. т зерна при середній собівартості 18,5 крб./ц (1984-1985 рр.) і реалізують близько 2,5 млн. т зерна. Розмір безрентного додаткового продукту дорівнює 35% собівартості зерна. Таким чином, кадастрова ціна одного центнера зерна (у середньому без рису) становить $18,5 + 18,5 \times 0,35 = 25,0$ крб./ц.

Вартісна відповідність цін за видами продукції забезпечується тим, що вони встановлюються за співвідношенням їх середньої собівартості до середньої собівартості зерна у країні в цілому. Якщо прийняти середню собівартість зерна в СРСР за одиницю, то при собівартості центнера цукрового буряка, що становила у середньому в країні 0,37 одиниці, і кадастровій ціні на зерно 25,0 крб./ц, кадастрова ціна на цукровий буряк (фабричний) буде $25,0 \times 0,37 = 9,25$ крб./ц.

Вартість валової продукції (ВП) визначається за всіма культурами, з урахуванням площі посіву, врожайності і кадастрової ціни за формулою:

$$ВП = P_i \times U_i \times C_i$$

де P_i – площа посіву окремих культур;

U_i – урожайність культур,

C_i – кадастрова ціна.

Продуктивність землі у вигляді урожайності і вартості валової продукції характеризує абсолютний рівень економічної родючості ґрунту при рівноцінних затратах на одиницю площі. Оцінка земель за їх продуктивністю забезпечує одержання коефіцієнтів приросту продукції на одиницю додаткових затрат на різних за якістю землях.

Окупність затрат як показник економічної оцінки є відносним вираженням рівня родючості ґрунту за однакових економічних умов господарювання. Тому для оцінки земель необхідно порівнювати показники окупності затрат і на різноякісних землях при порівнянному рівні інтенсивності землеробства. Окупність затрат (**ОЗ**) визначається як співвідношення показників і затрат на конкретних групах ґрунтів за формулою:

$$ОЗ = ВП / З$$

де $ВП$ – вартість валової продукції у кадастрових цінах; $З$ – затрати минулої уречевленої і живої праці у грошовому вираженні.

Економічна ефективність сільськогосподарського виробництва на кращих і гірших землях найбільш яскраво проявляється у *чистому доході*,

який визначається як різниця між вартістю валової продукції і витратами виробництва на її одержання.

Диференціальний дохід (ДД) вважається найбільш інтегральним узагальнюючим показником оцінки земель, що відображає відмінності у виході продукції на різноякісних землях. Він, є доходом, що являє собою додаткову частину чистого доходу, який створюється більш продуктивною працею на землях кращої якості при гірших умовах виробництва і визначається за формулою:

$$\text{ДД} = \text{ВП} - \text{З} - \text{ЧДн}$$

де **ВП** – вартість валової продукції; **З** – затрати; **ЧДн** – необхідний додатковий продукт (нормальний чистий дохід).

Необхідний додатковий продукт як при загальній, так і при частковій оцінці земель дорівнює 0,15 вартості сукупних основних (**Фосн**) і оборотних (**Фоб**) виробничих фондів і розраховується за всією сукупністю господарств земельно-оціночного району за виразом:

$$\text{ЧД} = 0,15 (\text{Фосн} + \text{Фоб})$$

Основний продукт (**ОП**) складається із середніх для даних земель розмірів витрат виробництва і нормального чистого доходу при коефіцієнті окупності, встановленому для відносно гірших земель. Він визначається множенням розмірів фактичних затрат (**ЗФ**) на вихідний рівень їх окупності (**ОЗв**), прийнятої як верхня межа виробництва продукції рослинництва з гектара відносно гірших земель:

$$\text{ОП} = \text{ЗФ} \cdot \text{ОЗв}$$

При економічній оцінці земель у 1987-1988 рр. вихідний рівень окупності затрат дорівнював 1,35. Отже:

$$\text{ОП} = 1,35 \cdot \text{ЗФ}$$

Враховуючи, що диференціальний дохід дорівнює різниці між валовим продуктом і основним продуктом, можна записати:

$$\text{ДД} = \text{ВП} - 1,35 \cdot \text{ЗФ}$$

Додатковий продукт I (ДП I) одержують у результаті більш продуктивної праці на кращих землях порівняно з гіршими при однакових вихідних розмірах затрат. Його визначають множенням вихідних затрат на різницю між фактичним і вихідним значенням коефіцієнта окупності затрат:

$$\text{ДП I} = \text{Зв}(\text{ОЗф} - \text{ОЗв})$$

Додатковий продукт II (ДП II) одержують за рахунок додаткових затрат на одиницю площі. Його знаходять множенням різниці фактичного і вихідного рівнів затрат на різницю між фактичним і вихідним значенням коефіцієнта окупності затрат:

$$\text{ДП II} = (\text{ЗФ} - \text{Зв})(\text{ОЗф} - \text{ОЗв})$$

Розмір диференціального доходу залежить від рівня інтенсивності землеробства. Тому доцільно визначити питому вагу диференціального доходу в складі валової продукції (**d**), яка є більш стабільною величиною порівняно з диференціальним доходом:

$$\mathbf{d} = \text{ДД} : \text{ВП}$$

Питому вагу диференціального доходу у валовій продукції можна також визначити за розміром окупності затрат за формулою:

$$\mathbf{d} = (\text{ОЗ} - 1,35) / \text{ОЗ}$$

3. Внутрігосподарська оцінка земель

Внутрігосподарська оцінка земель враховує індивідуальні характеристики кожної земельної ділянки і виконується на базі існуючої системи бонітування ґрунтів і економічної оцінки. Оцінка земель передбачає визначення показників продуктивності земель за валовою продукцією або врожайністю, ефективності за окупністю затрат і доходності за диференційним доходом. Вона містить узагальнені дані про порівняльну цінність основних сільськогосподарських угідь агроформування.

На показники внутрігосподарської оцінки земель впливають: технологічні коефіцієнти; питомий опір ґрунту; віддаленість від виробничого центру; зміна врожайності.

Технологічні властивості земель або технологічні коефіцієнти включають показники:

- довжина гону;
- ступінь зрізаності перешкодами $S_z = (P_{пр}/P)100$;
- складність конфігурації полів;
- кам'янистість;
- кута схилу робочої ділянки;
- висота над рівнем моря.

Сукупність (добуток) показників визначає технологічний показник ділянки.

Кадастрова площа (P_k) визначається за формулою:

$$P_k = (P_f \cdot B_b) / 100,$$

де P_f – фактична площа посіву га; B_b – бал бонітету земель.

Умовний кадастровий гектар – це умовна розрахункова одиниця, яка дорівнює одному гектару сільськогосподарських угідь середньої по господарству вартості.

При виділенні землі в натурі (на місцевості) велике значення має якість землі, яка впливає на її вартість. Якщо вартість землі, що виділяється в натурі (на місцевості), вище середньої (наприклад, плодоносна рілля), то її площа в натурі (на місцевості) буде меншою, ніж та площа, яку зазначено в сертифікаті на право на земельну частку (пай). І навпаки, якщо землі гіршої якості, то ця площа буде більшою. Проте необхідно зазначити, що вартість таких ділянок повинна бути однаковою.

З кадастровою ціною тісно пов'язується поняття **умовного кадастрового гектара**, яке застосовується як вирівнюючий еквівалент площі, що забезпечує порівнювання і оцінку показників продуктивності різних за якістю земель за всіма видами сільськогосподарських угідь: ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ.

Одному умовному кадастровому гектару відповідає такий еквівалент площі сільськогосподарських угідь, який забезпечує отримання валового продукту рослинництва в кадастрових цінах, тобто такого валового продукту, який отримують при середньому (в господарстві, регіоні, державі) рівні витрат бс і визначеному показникові окупності витрат – 1,35, що відповідає безрентним умовам виробництва. Таким чином, розміри валового продукту з

$$\mathbf{B.П.}_{(Г)} = \mathbf{B.}_{(С)} \times 1.35$$

кадастрового гектару обчислюються:

Шляхом віднесення валового продукту, зібраного з певної площі, до значення валового продукту з кадастрового гектара отримують кількість умовних одиниць площі – кадастрових га.

Застосування механізму кадастрових гектарів завдяки переведенню фактичних площ в умовні, але в порівнюванні дозволяє розраховувати обґрунтовані еквіваленти площ на різних за якістю землях, що має важливе значення в процесах перерозподілу земель і особливо при розпаюванні земель колективних сільськогосподарських підприємств, які передаються членам колективів цих підприємств та іншим особам, що мають право на пай.

4. Складання, перевірка і затвердження шкал оцінки земель

Зрівноважені показники за оцінюваними групами ґрунтів вважають вихідними для складання шкал економічної оцінки землі.

Вони будуються за принципом побудови шкал бонітування ґрунтів за формулою:

$$\mathbf{B} = (\mathbf{Уф} / \mathbf{Уе}) 100$$

де **Б** – бал; **Уф** – фактична ознака; **Уе** – еталонна ознака.

Шкали економічної оцінки землі можуть бути *замкненими* або *розімкненими*.

Шкала оцінки являє собою таблицю, в якій в абсолютних (крб./ га) і відносних (балах) одиницях відображається рівень родючості, продуктивності та дохідності земель.

Шкала будується за різними показниками, які характеризують якість земель.

Рівень виробництва визначається розмірами валового продукту та урожайності, ефективність виробництва – окупністю затрат, дохідність – розмірами диференціального доходу.

У шкалі, крім оцінних показників, наводяться ціна бала і розміри рівня інтенсивності виробництва, необхідні для порівняння оцінних показників на території зони, економічного району, країни. Шкали часткової оцінки земель за ефективністю вирощування сільськогосподарських культур розробляють стосовно складу оцінюваних груп ґрунтів, які використовуються для посіву цих культур. Для порівняння показників склад оцінюваних груп ґрунтів при частковій оцінці земель приймався єдиним для області, регіону, країни. В Україні економічну оцінку земель було проведено у 1988 році на площі майже 40 мільйонів гектарів. Виконано загальну економічну оцінку ріллі, багаторічних насаджень, пасовищ, сіножатей. Часткову – за ефективністю вирощування зернових та зернобобових культур, кукурудзи на зерно, цукрових буряків соняшнику, льону, картоплі і кормових культур.

Таблиця 1. Шкала часткової оцінки земель за агрогрупами ґрунтів по зернових культурах

Агровиробничі групи ґрунтів		Урожайність		Окупність затрат		Диференціальний дохід	
№	шифр	ц/га	бал	крб./га	бал	крб./га	бал
1	2	3	4	5	6	7	8

Таблиця 2. Шкала загальної оцінки земель за агрогрупами ґрунтів по ріллі

Агровиробничі групи ґрунтів		Валова продукція		Окупність затрат		Диференціальний дохід	
№	шифр	крб./га	бал	крб./га	бал	крб./га	бал
1	2	3	4	5	6	7	8



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Що таке економічна оцінка земель?
2. Що є предметом оцінки земель?
3. Види економічної оцінки земель.
4. Поняття загальної економічної оцінки земель.
5. Поняття часткової економічної оцінки земель.
6. Показники, за якими проводиться економічна оцінка земель.
7. В яких одиницях визначаються показники економічної оцінки земель?
8. Дати характеристику показників економічної оцінки земель.
9. Охарактеризувати застосування кадастрових цін при визначенні диференціального доходу.
10. Методи визначення урожайності сільськогосподарських культур на агровиробничих групах ґрунтів.
11. Етапи підготовчих робіт при економічній оцінці земель.
12. Порядок складання шкал економічної оцінки земель.

Тема 11. Грошова оцінка земельних ділянок

1. Грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та способи проведення
2. Нормативна грошова оцінка земель.
3. Експертна грошова оцінка земельної ділянки.
4. Методика проведення грошової оцінки земель.

1. Грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та способи проведення

Згідно ст. 201 ЗКУ грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Вона є складовою частиною державного земельного кадастру. Об'єктом правовідносин у сфері грошової оцінки є інформація щодо господарської і ринкової цінності земель окремих категорій та земельної ділянки за її місце знаходження.

Інформаційна база грошової оцінки включає кількісну і якісну характеристику земель, матеріали бонітування ґрунтів, матеріали економічної оцінки земель, матеріали в н\г землевпорядкування, проекти формування встановлення меж сільських рад та інше.

Суб'єктами грошової оцінки є органи державної влади, юридичні і фізичні особи які одержали ліцензію на здійснення робіт, а також фізичні і юридичні особи зацікавлені в проведенні оцінки.

Правова основа ЗУ «Про плату за землю», «Про інформацію», «Про оцінку майна», Постанови КМУ «Про затвердження методики грошової оцінки земель не сільськогосподарського призначення», «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок».

Матеріали грошової оцінки земель використовують при визначенні ринкової ціни розташованих ділянок, а також стартової на земельну ділянку не сільськогосподарського призначення. Використовується при встановленні плати за землю, розміру земельного податку та витрат сільськогосподарського і народногосподарського виробництва.

Згідно ст. 201 ЗКУ п.2 грошова оцінка поділяється залежно від призначення та порядку проведення на нормативну та експертну.

2. Нормативна грошова оцінка земель

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок (здійснюється для справляння плати за землею) – **це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів** (розділу XIII пп. 14.1.125 п. 14.1 ст. 14 Податкового Кодексу).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є складовою частиною державного земельного кадастру.

Вона проводиться на землях усіх категорій та форм власності.

Нормативна грошова оцінка здійснюється за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, чи на підставі договору. Вона проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. За результатами їх проведення складається *технічна документація*, яка затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою щодо земельних ділянок населених пунктів, та районною радою – щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів.

Закон визначає систематичність проведення нормативної грошової оцінки земель: нормативна грошова оцінка земельних ділянок відбувається не рідше як один раз на 5-7 років стосовно земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх призначення, та тих, що знаходяться за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Для отримання інформації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки замовник звертається до районного органу з питань земельних ресурсів та отримує таку інформацію у формі витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

**Витяг з технічної документації № Ю-39659/2006
про нормативну грошову оцінку земельної ділянки
(кадастровий № 72:247:003)**

виданий: Дирекції по експлуатації комплексу споруд центральних державних архівів України

Місцезнаходження: *м. Київ, р-н Солом'янський, вул. Солом'янська, 24*

Функціональне використання: *-землі комерційного використання*

згідно з листом вх.№ 55526 від 29.09.06 орендарі будівель та споруд відсутні

Показники	Підстава	Значення
Площа земельної ділянки	Державний акт на право постійного користування землею	24762 кв.м
Економіко-планувальна зона	Рішення Київської міської Ради від 27.04.2000 № 104/825 "Про затвердження грошової оцінки земель м. Києва" (додаток 1);	зона №83 Чоколівка-Клименка
Базова вартість 1 кв.м. землі	Рішення Київської міської Ради від 27.04.2000 № 104/825 "Про затвердження грошової оцінки земель м. Києва" (додаток 2);	233,43 грн./кв.м
Коефіцієнт на функціональне використання землі	Рішення Київської міської Ради від 27.04.2000 № 104/825 "Про затвердження грошової оцінки земель м. Києва" (додаток 2)	2,50
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони	Рішення Київської міської Ради від 27.04.2000 № 104/825 "Про затвердження грошової оцінки земель м. Києва" (додаток 4), рішення Київської міської ради від 12.02.2004 № 63/1273 "Про затвердження схем впливу локальних факторів, що характеризують місце розташування земельних ділянок у м. Києві" - в зоні магістралей підвищеного містоформуючого значення - в зоні пішої доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	" 1,08 1,07
Узагальнюючий локальний коефіцієнт	1,08x1,07	1,16
Коефіцієнт індексації грошової оцінки	Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2000р №783 "Про проведення індексації грошової оцінки земель" Лист Держкомзему України від 15.01.2001 №14-22-7/132 Лист Держкомзему України від 10.01.2002 №14-22-6/186 Лист Держкомзему України від 13.01.2006 №14-22-7/114	1,13 1,182 1,02 1,035
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	24762x233,43x2,50x1,16x1,13x1,182x1,02x1,035	23636154,97 грн.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки необхідна для:

а) визначення розміру земельного податку. Так, Податковий кодекс України до числа загальнообов'язкових податків і зборів відносить земельний податок як складову частину плати за землю. Відповідно до п. 271.1.1 ст. 271 Податкового кодексу України, за загальним правилом базою для оподаткування земельної ділянки є нормативна грошова оцінка земельної ділянки. Так, п. 274.1 ст. 274 Податкового кодексу встановлено ставку земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, незалежно від місцезнаходження (в межах чи за межами населених пунктів), – у розмірі 1% від їх нормативної грошової оцінки. Виняток становили земельні ділянки, зазначені у ст. 278 цього Кодексу.

б) визначення розміру орендної плати земельних ділянок державної та комунальної власності. Нормативна грошова оцінка має значення і для визначення розміру орендної плати земельних ділянок державної та комунальної власності. Так, ст. 288 Податкового кодексу України визначає, що орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форми власності не може бути меншою від розміру земельного податку (який визначається, виходячи з нормативної грошової оцінки) для земель

сілськогосподарського призначення, і не менше трикратного розміру земельного податку для інших категорій земель.

в) визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок. При укладенні цивільно-правових договорів міні, дарування земельних ділянок, при її спадкуванні базою для визначення державного мита, яке сплачується при нотаріальному посвідченні договору, чи оформленні свідоцтва про право на спадщину є нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

г) визначення втрат сілськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Це втрати, що сплачуються до відповідних бюджетів як відшкодування за вилучення (викуп) земель для потреб, не пов'язаних із сілськогосподарським та лісогосподарським виробництвом (глава 36 Земельного кодексу України).

д) розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Невичерпний перелік цих механізмів визначено ст. 205 Земельного кодексу України.

Основні підходи грошової нормативної оцінки:

1. Вона розглядає земельну ділянку відокремлено від об'єктів нерухомості розташованих на ній;
2. Враховує земельне поліпшення здійснені лише за межами земельної ділянки;
3. Орієнтована на типові риси;
4. Оперує потенційним рентним доходом;
5. Нараховує конюктуру ринку та економічної ситуації що склалася;
6. Вартість похідна від площі земельної ділянки;
7. Носить нормативний характер.

3. Експертна грошова оцінка земельної ділянки

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта

оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка – процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки.

Вартість – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки;

Дата оцінки – дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки;

Підходи до експертної оцінки:

1. Розглядає земельну ділянку в єдності з іншими об'єктами нерухомості розташовані на ній.
2. Враховує земельні поліпшення здійснені як за межами так і в межах земельної ділянки;
3. Орієнтована на індивідуальні риси включені конкретні обставини угоди;
4. Оперує реальним рентним заходом.
5. Враховує кон'юктуру ринку та економічну ситуацію що склалася.
6. Вартість похідна від прибутковості, діяльності що локалізована в межах земельної ділянки.
7. Носить ринковий характер.

Земельні поліпшення – зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, будівель,

споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Оцінка ринкової вартості землі базується на таких важливих принципах:

- попит і пропозиція;
- найкращий і найвигідніший варіант використання (Цей принцип найбільш наглядний у випадку неосвоєної земельної ділянки, вартість якої буде визначатися потенційними можливостями її використання. Чим більші доходи може принести використання цієї землі, тим вищими будуть попит і ринкова вартість);
- додаткова продуктивність (Принцип додаткової продуктивності дає пояснення, чому вартість землі має значні відхилення. Якщо дві земельні ділянки використовуються для аналогічної мети і подібні одна на одну з точки зору потреби в праці, капіталі і менеджменті, але одна з ділянок за рахунок свого розміщення приносить більший сукупний дохід, ніж інша, тоді різниця в чистому прибутку буде повністю капіталізована в різниці вартостей земельних ділянок);
- зміни (принцип означає те, що ринкова вартість визначається динамікою економічних, політичних і демографічних чинників, наприклад, обмеженням ставок орендної плати, ставкою відсотка, станом транспортної системи і місцевими економічними умовами. Оскільки пропозиція землі фіксована, її вартість сильно залежить від коливань цих ринкових чинників);
- очікування (принцип який лежить в основі методу оцінки за капіталізацією доходу, вказує, що ринкова ціна вартості дорівнює поточній вартості майбутніх дохід. У випадку неосвоєння ділянок, які відведені під комерційне використання, принцип очікування означає, що вартість землі буде відображати капіталізовану величину очікуваного чистого доходу від комерційного освоєння землі. Аналогічно, вартість неосвоєної землі, яка

відведена під житлову забудову, буде відображати капіталізовану величину реальної або уявної орендної плати, яку можна буде одержати від експлуатації даної земельної ділянки).

Експертна оцінка земельної ділянки проводиться відповідно до таких методичних підходів:

> зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (метод ґрунтується на аналізі фактичних цін, за які земельні ділянки переходили від одного власника до іншого в умовах чесної угоди);

> методу співвіднесення (вартість землі вимірюється тією часткою, яку вона привносить у вартість об'єкта нерухомості в цілому. При цьому частка землі в сумарній вартості зростає в міру підвищення ступеня містобудівної цінності території);

> урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці (метод використовується при оцінці земельних ділянок, які освоєно або передбачається освоїти відповідно до найбільш ефективного їх використання. вартість землі розраховується як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки та витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку, який планується отримати);

> капіталізації чистого доходу від використання земельної ділянки (вартість ділянки не повинна бути істотно більшою, ніж поточна вартість доходів, які очікуються від володіння об'єктом (прибуткового його використання);

> поєднання декількох методичних підходів при умовному розподілі забудованої земельної ділянки на складові компоненти (земельна ділянка, будівлі, споруди).

4. Методика проведення грошової оцінки земель

Землі сільськогосподарського призначення оцінюються за диференціальним рентним доходом, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель.

Для визначення грошової оцінки земель в Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою .

Крім диференціального рентного доходу (Рдн), у сільському господарстві за умов використання гірших земель створюється абсолютний рентний дохід (Ран), який додається до диференціального рентного доходу і таким чином обчислюється загальний рентний дохід (Рздн).

На підставі матеріалів економічної оцінки земель вираховується диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях і адміністративних районах за формулою:

$$Рдн = (У \times Ц - З - З \times Кнр) : Ц,$$

де Рдн – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель;
У – урожайність зернових з гектара, ц; Ц – ціна реалізації центнера зерна, крб.; З – виробничі затрати на гектар, крб.; Кнр – коефіцієнт норми рентабельності.

Грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях, адміністративних районах визначається за формулою (53).

$$Гоз = Рздн \cdot Ц \cdot Тк$$

де Гоз – грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні, крб.;

Рздн – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні, ц;

Ц – ціна центнера зерна, крб.;

Тк – термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 років.

Загальна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється виходячи з грошової оцінки одного гектара

відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування до їх уточнення на момент оцінки і після уточнення.

Грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб) визначається на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів. Шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$\mathbf{Гагр=Г\cdot Багр\cdot Б}$$

де **Гагр** – грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів, крб.;

Г – грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві, крб.;

Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

Б – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Загальна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх грошовій оцінки.

У сучасних умовах переходу до ринку землі грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням:

- природно-кліматичних та інших інженерно-геологічних умов;
- адміністративно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального призначення.

В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладено витрати на освоєння та облаштування території, норму прибутку і норму капіталізації доходу, функціональне використання та місце розташування земельної ділянки.

Грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки міста визначається за формулою:

$$\mathbf{Цн= \frac{В\times Нп\times Кф\times Км}{Нк}}$$

де **Цн** – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки, **грн.**;

В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн.;

Нп – норма прибутку (6%);

Нк – норма капіталізації (3%);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Процес виконання грошової оцінки земель населеного пункту визначено «Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»

На першому етапі визначається базова, середня для населеного пункту, вартість одного квадратного метра земель, яка залежить від статусу населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення й рівня освоєння та облаштування території.

На другому етапі базова вартість диференціюється в межах міста на економіко-планувальні зони, які встановлюються залежно від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, котрі впливають на розмір рентного доходу: різниця в доступності, рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища.

Економіко-планувальне зонування території охоплює всю територію населеного пункту, незалежно від функціонального використання земель (забудовані землі, землі сільськогосподарського призначення, водні, природоохоронні та рекреаційні об'єкти).

На третьому етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних,

природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення.

На заключному етапі проводиться грошова оцінка окремих земельних ділянок. Вона здійснюється державними органами земельних ресурсів безпосередньо на замовлення юридичних та фізичних осіб відповідно до встановленого порядку.

В основу грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, та іншого призначення (**Цн**) покладено капіталізований рентний дохід від цільового використання та здійсненого поліпшення їх облаштування.

$$\mathbf{Цн} = \mathbf{Рпнп} \cdot \mathbf{Тк} \cdot \mathbf{Кф} \cdot \mathbf{Км} \cdot \mathbf{Пд}$$

де **Рпнп** – рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки, грн./м кв;

Тк – термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 років;

Кф – коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки (відносну прибутковість наявних в межах земельної ділянки видів економічної діяльності);

Пд – площа земельної ділянки, м кв;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки.

В основу розрахунку грошової оцінки земель *лісового фонду* покладено капіталізацію нормативного середньорічного економічного ефекту від використання лісу, який диференціюється залежно від типу лісорослинних умов у відповідній природній (лісорослинній) зоні, групі та категорії захисності лісів, лісотаксовому поясі та розряді лісових такс.

В основу розрахунку грошової оцінки земель *під водою* покладено нормативний середньорічний ефект від використання водного об'єкта, що розташований на оцінюваній земельній ділянці. Його розраховують як частку загальної суми середнього ефекту, який створюється за рахунок використання водного об'єкта для задоволення народногосподарських і

суспільних потреб. Частка землі в загальному економічному ефекті встановлена в розмірі 0,33, вважається, що решта створюється водними ресурсами та виробничими фондами.

В основу грошової оцінки земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення покладено нормативний середньорічний економічний ефект від використання земельних ділянок відповідного функціонального використання.

Індексація грошової оцінки земель регламентується постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 р. №783 (783-2000-п) "Про проведення індексації грошової оцінки земель". Постановою передбачено коефіцієнти індексації грошової оцінки земель станом на 01.01.2000 року. Подальша індексація грошової оцінки проводиться на 1 січня відповідного року з урахуванням середньорічного індексу інфляції року, за результатами якого проводиться індексація, за формулою:

$$K_i = [I - 10] : 100,$$

де I – середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводиться індексація.

Коефіцієнт індексації на 1 січня 2000 року становить:

- до грошової оцінки сільськогосподарських угідь, проведеної станом на 01.07.1995 року – 2,07,
- до грошової оцінки земель в межах та за межами населених пунктів (крім земель під торфородовищами, наданими підприємствам торфвидобувної промисловості, земель під водою, земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель), проведеної станом на 01.04.1996 року, – 2,04;
- до грошової оцінки земель під торфородовищами, наданими підприємствам торфвидобувної промисловості, земель під водою, земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного

призначення та лісових земель за межами населених пунктів, проведеної станом на 01.01.1997 року, – 1,20.

Нормативна грошова оцінка земель станом на 01.01.2014 за 2013 рік індексується на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,0, який відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2013 рік – 100,5%.

У 2014 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.1996, земель сільськогосподарського призначення, яка проведена станом на 01.07.1995, та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (крім земель під торфовищами, наданими підприємствам торфвидобувної промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель), проведеної станом на 01.01.1997 підлягає індексації станом на 01.01.2014 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за: 1996 рік - 1,703, 1997 рік - 1,059, 1998 рік - 1,006, 1999 рік - 1,127, 2000 рік - 1,182, 2001 рік - 1,02, 2005 рік - 1,035, 2007 рік - 1,028, 2008 рік - 1,152, 2009 рік - 1,059, 2010 рік - 1,0, 2011 рік - 1,0, 2012 рік - 1,0, 2013 рік – 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель під торфовищами, наданими підприємствам торфвидобувної промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель за межами населених пунктів, проведеної станом на 01.01.1997, індексується станом на 01.01.2014 на коефіцієнт 1,879, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за: 1997 рік - 1,059, 1998 рік - 1,006, 1999 рік - 1,127, 2000 рік - 1,182, 2001 рік - 1,02, 2005 рік - 1,035, 2007 рік - 1,028, 2008 рік - 1,152, 2009 рік - 1,059, рік - 1,0, 2011 рік - 1,0, 2012 рік - 1,0, 2013 рік – 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення, яка проведена у 2006 році відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель

у межах населених пунктів), затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Держкомлісгоспу, Держводгоспу та УААН від 27.01.2006 №19/16/22/11/17/12, зареєстрованого у Мін'юсті 05.04.2006 за №389/12263, підлягає індексації станом на 01.01.2014 на коефіцієнт 1,254, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за: 2007 рік - 1,028, 2008 рік - 1,152, 2009 рік - 1,059, 2010 рік - 1,0, рік- 1,0, 2012 рік- 1,0, 2013 рік – 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалась.

Складовою аграрних відносин є рентні відносини.

Рента (від фр. rendre - віддана) – це передача частини доходу землеробом власнику землі за використання його земельної ділянки.



Слід розрізняти дві форми диференційної ренти - першу та другу.

Диференційна рента I - це додатковий чистий дохід, одержуваний у результаті продуктивнішої праці на кращих за природною родючістю і місцезнаходженням землях.

Диференційна рента II виникає в результаті штучного підвищення продуктивності землі завдяки використанню ефективніших засобів виробництва, тобто *за рахунок додаткових вкладень капіталу в землю*.

Рента – це доход від власності, який сплачують орендарі власникам матеріальних невірблених активів (землі і надр) за право використання цих активів протягом певного періоду.

Рента включає земельну ренту і ренту за надра.

Термін «рента» означає встановлену суму, що сплачується фізичній особі періодично у зазначені терміни протягом строку життя чи протягом визначеного або установленого періоду часу згідно із зобов'язаннями здійснювати платежі в обмін на адекватну та повну винагороду.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Назвіть нормативно-правову базу нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.
2. Охарактеризуйте інформаційну базу нормативної грошової оцінки.
3. З якою метою здійснюється нормативна грошова оцінка земель?
4. Розкрийте послідовність здійснення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
5. Які показники використовуються для розрахунку показників грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні?
6. Який термін капіталізації рентного доходу застосовується при розрахунку показників грошової оцінки?
7. За якою формулою визначається диференціальний рентний дохід з гектара ріллі?
8. За якою формулою визначається диференціальний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, сінокосами і пасовищами?
9. За якою формулою визначається грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів?
10. Який порядок визначення грошової оцінки окремої земельної ділянки?

11. За якою формулою визначається грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки в населених пунктах?
12. Як враховується функціональне використання земельної ділянки в населених пунктах при визначенні її грошової оцінки?
13. Які групи рентоутворювальних чинників враховують при визначенні показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
14. Як визначають витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів?
15. Як диференціюється базова вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у межах економіко-планувальних зон?

Тема 12. Державна реєстрація земельних ділянок

1. Загальне поняття про реєстрацію земельних ділянок.
2. Державний кадастровий реєстратор.
3. Порядок проведення реєстрації.

1. Загальне поняття про реєстрацію земельних ділянок

Статтею 202 Земельного кодексу України визначено, що державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, яким є земельна ділянка, є, згідно ч. 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на неї, та обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Указом Президента України від 08.04.2011 № 445/2011 затверджено Положення Держземагентство, відповідно до якого воно є органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру та державну реєстрацію прав на земельні ділянки. Водночас, відповідно до Указу

Президента України від 05.10.2011 № 965/2011, який набирає чинності з 01.01.2013, повноваження Держземагенства в частині державної реєстрації прав на земельні ділянки припиняються.

З 2013 року державну реєстрацію прав на земельні ділянки здійснює Укрдержреєстр, повноваження якого закріплено в Положенні, затвердженому Указом Президента України від 06.04.2011 №401/2011.

Тобто, Державний земельний кадастр буде функціонувати паралельно із Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Взаємодію органів державної реєстрації прав та органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, визначено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Законом України «Про Державний земельний кадастр». Вона передбачає, у тому числі, підстави та порядок передачі відомостей між зазначеними органами.

У Державному земельному кадастрі буде міститись інформація про земельну ділянку, так би мовити «технічна інформація», а в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – вся інформація про речові права на земельні ділянки.

Відповідно до статті 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та статті 281 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінетом Міністрів України прийнято постанову від 22.02.2012 № 118 «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав».

Вказаною постановою затверджено Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та Порядок надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів).

Право власності та інші речові права на земельну ділянку, які виникли до 01 січня 2013 року, можна зареєструвати в реєстраційній службі за місцезнаходженням нерухомості. На сьогодні по всій країні створено 583 структурні підрозділи управлінь юстиції, що реалізовуватимуть повноваження Укрдержреєстру. Фактично, це всі міста обласного значення та районні центри, а також м.Київ та м.Севастополь. У разі, якщо немає наміру вчиняти дії з земельною ділянкою, державна реєстрація прав у єдиному Державному реєстрі прав проводиться за бажанням власника чи користувача. Відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації прав, фізичні та юридичні особи звільняються від сплати державного мита за проведення державної реєстрації прав, які виникли та були зареєстровані до 1 січня 2013 року. Якщо ж із земельною ділянкою будуть вчинятись нотаріальні дії, державна реєстрація прав на неї проведеться безпосередньо нотаріусом одночасно із вчиненням таких дій, без попереднього та подальшого звернення до реєстраційної служби.

Новостворена земельна ділянка (з 01 січня 2013 року) спочатку проходить державну реєстрацію в органах земельних ресурсів.

У ст. 182 Цивільного кодексу України встановлено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Лише наявність державної реєстрації створює презумпцію законності права на нерухоме майно для правовласника. ***Без такої реєстрації відносини, пов'язані з обігом земельних ділянок в Україні, державою не визнаються і знаходяться поза межами правового регулювання.***

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів в містах Києві та Севастополі, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення, районі.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;
- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

2. Державний кадастровий реєстратор

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів здійснюються державними кадастровими реєстраторами.

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем.

Законом України від 17.11.2011 № 4050-VI «Про державну службу» встановлено, що *державний службовець – це громадянин України, який займає посаду державної служби в державному органі, органі влади Автономної Республіки Крим або їх апараті, одержує заробітну плату за рахунок коштів державного бюджету, крім випадків, визначених законом, та здійснює встановлені для цієї посади повноваження, безпосередньо пов'язані з реалізацією завдань та виконанням функцій державного органу або органу влади Автономної Республіки Крим.*

Державний службовець зобов'язаний:

- діяти лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією та законами України;

- додержуватися принципів державної служби;
- з повагою ставитися до державних символів України;
- сумлінно виконувати свої посадові обов'язки;
- виконувати в межах посадових обов'язків рішення державних органів та/або органів влади Автономної Республіки Крим, а також накази, розпорядження та доручення керівників, надані в межах їх повноважень;
- додержуватися вимог законодавства у сфері запобігання і протидії корупції;
- додержуватися встановлених законодавством правил професійної етики державного службовця;
- запобігати виникненню конфлікту інтересів під час проходження державної служби;
- додержуватися правил внутрішнього службового розпорядку відповідного державного органу, органу влади Автономної Республіки Крим або їх апарату;
- підвищувати рівень своєї професійної компетентності.

Державні службовці під час виконання посадових обов'язків діють у межах повноважень, визначених законодавством, та відповідно до посадових інструкцій. Доручення керівників, надані в межах їх повноважень, є обов'язковими до виконання підлеглими державними службовцями.

Державний службовець повинен неупереджено виконувати свої службові обов'язки незалежно від партійної належності та особистих політичних переконань. Державний службовець не має права організовувати страйки та брати в них участь.

Державний службовець під час виконання службових обов'язків не має права вчиняти дії, що демонструють його політичні погляди або свідчать про особливе ставлення до певних політичних партій.

Право на державну службу з урахуванням вимог щодо рівня професійної компетентності, напряму підготовки (спеціальності) та обмежень, установлених законом, мають громадяни України, яким виповнилося 18 років, незалежно від раси, кольору шкіри, політичних,

релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, які вільно володіють державною мовою.

На державного службовця поширюються інші вимоги та обмеження, встановлені Законом України «Про засади запобігання і протидії корупції».

Кадастровий реєстратор несе відповідальність за неякісне або несвоєчасне виконання своїх посадових завдань та обов'язків, бездіяльність або невикористання наданих йому прав, порушення норм етики поведінки державного службовця та обмежень, пов'язаних з прийняттям на державну службу та її проходженням.

3. 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.

4. 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.

5. Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора та власну печатку.

Можливість засвідчувати документи, що створюються державним кадастровим реєстратором у процесі ведення Державного земельного кадастру, є однією із важливих ознак його процесуальної незалежності.

Службове посвідчення державного кадастрового реєстратора є документом, який засвідчує належність посадової особи до системи державних органів земельних ресурсів та підтверджує її повноваження, визначені Конституцією України, Законом України «Про Державний земельний кадастр» та іншими нормативно-правовими актами.



6. 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.

7. 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. Норма запроваджує процесуальну самостійність державного кадастрового реєстратора – положення, згідно з яким він самостійно приймає всі рішення щодо реєстрації заяв, внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей (за винятком випадків, коли законом відповідні дії віднесені до компетенції інших кадастрових реєстраторів) і несе повну відповідальність за їх законне і своєчасне проведення.

Державний кадастровий реєстратор здійснює державно-правову функцію щодо ведення Державного земельного кадастру. Для її розуміння, здійснення і вдосконалення важливо дослідження сутності принципу процесуальної самостійності реєстратора як суб'єкта земельно-кадастрової діяльності. Реєстратор є основним суб'єктом земельно-кадастрової діяльності

тому, що він самостійно виконує основну кількість реєстраційних та інших процесуальних дій.

Принцип процесуальної самостійності державного кадастрового реєстратора підкреслює певну значимість даного принципу для подальшого зміцнення законності та поліпшення всієї кадастрово-реєстраційної системи.

3. Порядок проведення реєстрації

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до пунктів 49-54 Порядку ведення Державного земельного кадастру (рис.2).

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування Державним кадастровим реєстратором територіального органу Держземагентства України відповідно до ч.2 ст. 24 ЗУ «Про Державний земельний кадастр», п. 4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (далі Порядок ведення Державного земельного кадастру).

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, згідно із пунктом 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру, подаються:

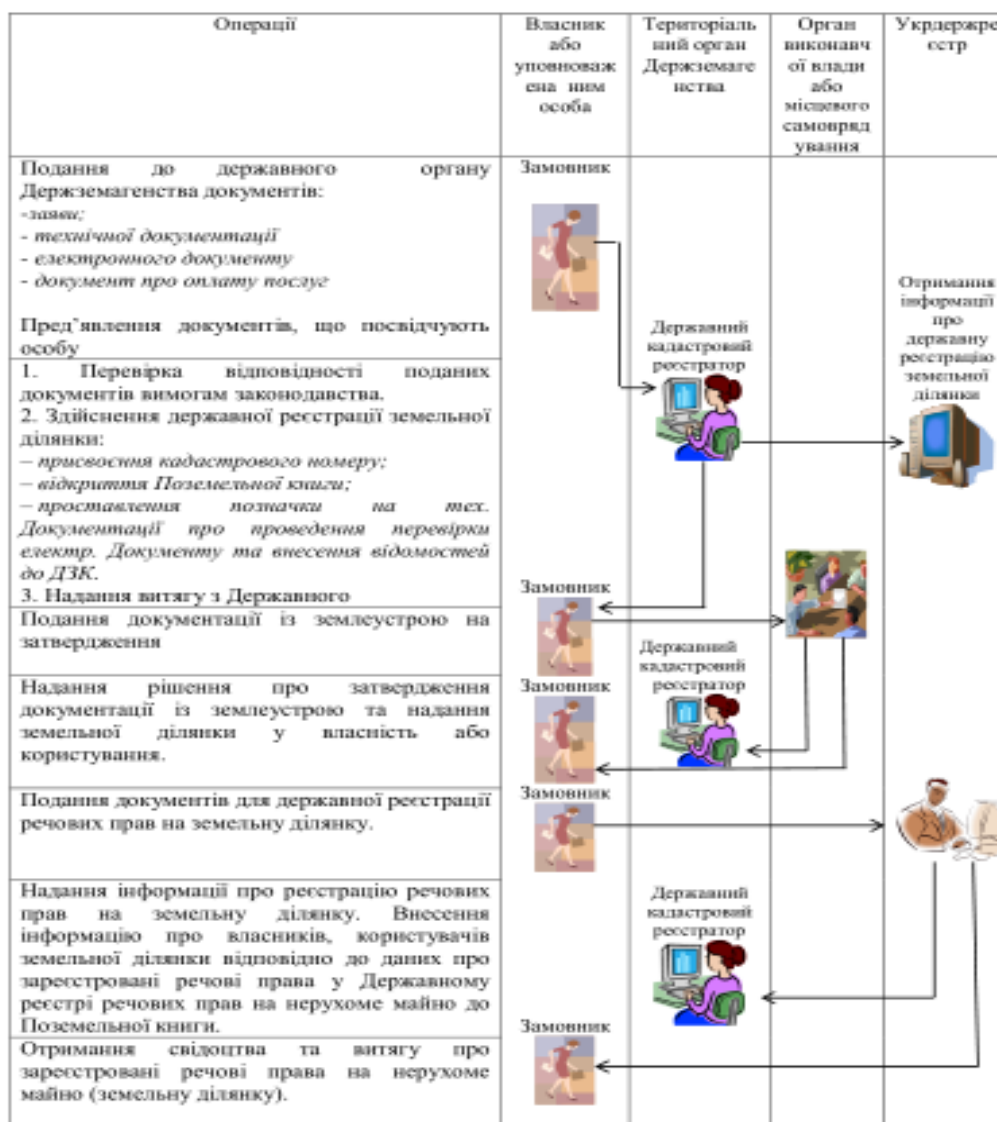
1. заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22;
2. оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у

разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі земельпорядної документації);

3. електронний документ;

4. документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Державна реєстрація земельної ділянки



Форма заяви про державну реєстрацію земельної ділянки визначена додатком № 22 до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Із заявою мають право звертатися:

1) особи, яким за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у

власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

2) власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважена ними особи;

3) орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом із описом вкладення та повідомленням про вручення (ч.2 п.4 ст. 24 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Однак, при цьому слід врахувати положення частини четвертої статті 26 ЗУ «Про землеустрій»: «подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором».

Розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;

- фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками (ч. 2 ст. 26 ЗУ «Про землеустрій»).

Види документації із землеустрою визначені статтею 25 ЗУ «Про землеустрій» та зазначені у додатку № 8 Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа, що додаються до Порядку, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 р.

Земельний кодекс України:

- формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій-сьомій статті 79-1) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок (ч. 5 ст. 79-1);
- формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (ч. 6 ст. 79-1).
- винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (ч. 7 ст. 79-1);
- межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за проектами землеустрою із впорядкування існуючих землеволодінь (ч. 12 ст. 79-1).

Закон України «Про Державний земельний кадастр» передбачив:

- Земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) згідно з пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень.
- Установити, що у разі, якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) згідно з пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень.

Документація із землеустрою та оцінки земель, яка є підставою для внесення відомостей до ДЗК, подається органу, що здійснює внесення таких відомостей, також у **формі електронного документа** (ч.І ст. 23 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Електронний документ – документ, інформація в якому зафіксована у вигляді електронних даних, включаючи обов'язкові реквізити документа. Електронний документ може бути створений, переданий, збережений і перетворений електронними засобами у візуальну форму. Візуальною формою подання електронного документа є відображення даних, які він містить, електронними засобами або на папері у формі, придатній для приймання його змісту людиною.

Обмінний файл із результатами виконаних робіт із землеустрою може бути підписаний електронним цифровим підписом виконавця робіт із землеустрою і набути, таким чином, статусу електронного документа.

Електронний підпис є обов'язковим реквізитом електронного документа, який використовується для ідентифікації автора та/або підписувача електронного документа іншими суб'єктами електронного документообігу. Накладанням електронного підпису завершується створення електронного документа.

Зміст електронного документа формується на основі відомостей, що містяться у паперових документах, складених виконавцями робіт. До електронного документа вноситься інформація про:

- результати та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;
- об'єкти Державного земельного кадастру;
- суб'єктів земельних відносин.

Базовими елементами формування електронного документа є геодезичні дані (координати точок повороту меж контуру об'єкта Державного земельного кадастру), які забезпечують просторову основу

інших відомостей електронного документа і можливість їх використання у ДЗК.

Виконавець робіт заповнює ті елементи електронного документа, щодо яких він розробляє документацію із землеустрою або оцінки земель відповідно до укладених договорів» (пункти 3-7 Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа Додаток 1 до Порядку, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 р.).

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
- <UkrainianCadastralExchangeFile>
  - <AdditionalPart>
    - <ServiceInfo>
      - <FileID>
        <FileDate>2011-12-01</FileDate>
        <FileGUID>3312204d-4b52-4a0e-85d5-235308d12dd2</FileGUID>
      </FileID>
      <FormatVersion>0.4</FormatVersion>
      <ReceiverName>Рівненська регіональна філія ДП "Центр ДЗК"</ReceiverName>
      <Software>Менеджер Обмінних Файлів</Software>
      <SoftwareVersion>1.16.0</SoftwareVersion>
    </ServiceInfo>
  - <InfoLandWork>
    - <Executor>
      <CompanyName>ПП "Рост"</CompanyName>
      <EDRPOU>30132371</EDRPOU>
      - <License>
        <LicenseSeries>AB</LicenseSeries>
        <LicenseNumber>368750</LicenseNumber>
        <LicenseIssuedDate>2007-10-05</LicenseIssuedDate>
      </License>
      + <Chief>
      - <Executcr>
        - <ExecutorName>
          <LastName>Трачук</LastName>
          <FirstName>Ж.</FirstName>
          <MiddleName>-</MiddleName>
        </ExecutorName>
      </Executcr>
    </Executor>
  </InfoLandWork>
</AdditionalPart>
</UkrainianCadastralExchangeFile>
```

Важливо врахувати, що договір про виконання робіт із розробки документації із землеустрою або оцінки земель повинен передбачати як розробку відповідної документації у паперовому вигляді, так і формування електронного документа в частині внесення відомостей із документації по землеустрою або оцінки земель.

Державний кадастровий реєстратор, згідно з пунктом 111 Порядку ведення Державного земельного кадастру, протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

1) відповідність поданих документів вимогам, передбаченим п. 67 Порядку ведення Державного земельного кадастру;

2) електронний документ відповідно до п. 74 Порядку ведення Державного земельного кадастру.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

а) здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї;

- робить позначку про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до підпункту 2 пункту 75 Порядку;

- надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості, зазначені у підпункті 1 пункту 197 цього Порядку, відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування;

б) приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки відповідно до пунктів 70, 73, 77-85 Порядку в разі:

- невідповідності поданих документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, вимогам законодавства;

- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;

- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

- подання заявником документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, не в повному обсязі.

Державний кадастровий реєстратор на офіційному веб-сайті Держземагентства шляхом оприлюднення повідомляє заявникові таку інформацію (перелік подаємо не повний):

• дату реєстрації заяви про внесення відомостей до Державного земельного кадастру;

• вхідний (реєстраційний) номер заяви;

- стислий зміст заяви;
- інформацію про результати розгляду заяви:
 - внесення відомостей до ДЗК;
 - відмова у внесенні відомостей до ДЗК;
 - складення протоколу проведення перевірки електронного документа;
 - інші відомості згідно з пунктом 88 Порядку ведення ДЗК.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

Витяг із ДЗК про земельну ділянку видається заявникові в день надходження відповідної заяви.

Витяг формується у двох примірниках, які підписує Державний кадастровий реєстратор та засвідчує свій підпис власною печаткою, а у разі, коли витяг надається в електронній формі, – посвідчує його власним цифровим підписом.

Перший примірник витягу надається заявникові, другий — зберігається у відповідному територіальному органі Держземагентства. Витяг з ДЗК про земельну ділянку долучається до Поземельної книги.

Якщо витяг з ДЗК про земельну ділянку надається нотаріусом, перший примірник такого витягу залишається у справах нотаріуса, другий передається упродовж двох робочих днів територіальному органу Держземагентства для долучення до Поземельної книги.

Головним документом, що підтверджує завершення державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги, а саме:

- кадастровий номер;

- площа;
- місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- склад угідь;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- нормативна грошова оцінка;
- відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
- відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- дата державної реєстрації земельної ділянки;
- інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;
- інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- дані про бонітування ґрунтів.

Видача витягу при первинній реєстрації земельної ділянки має здійснюватися без справляння плати.

9. При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

10. Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- поділу чи об'єднання земельних ділянок;
- якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника.

11. У разі скасування державної реєстрації з підстав, зазначених в абзаці третьому цієї частини, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний термін повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено

державну реєстрацію земельної ділянки.

? Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Що передбачає Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно?
2. Структура електронного документа?
3. Яка документація землеустрою є підставою для реєстрації земельної ділянки?
4. Права і обов'язки державного кадастрового реєстратора.
5. Який орган реєструє права на земельну ділянку?

Тема 13. Поземельна книга. Внесення відомостей до поземельної книги

1. Поземельна книга.
2. Внесення відомостей до Поземельної книги.

1. Поземельна книга

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється шляхом відкриття на неї Поземельної книги.

Поземельна книга – це документ, який є складовою частиною державного реєстру земель, містить відомості про земельну ділянку, обмеження на використання земельної ділянки, суб'єктів прав на земельну ділянку та правовстановлюючі документи, а також дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, її цільове призначення, склад земельних угідь.

Поземельна книга є власністю держави.

Поземельна книга має формат А4 (210 х 297 міліметрів). Державний кадастровий реєстратор забезпечує зберігання Поземельної книги в паперовій формі у порядку, визначеному Мінагрополітики.

Державний кадастровий реєстратор несе відповідальність за:

1) ведення Поземельної книги відповідно до вимог, зазначених у цьому Порядку;

2) відповідність відомостей, зазначених у Поземельній книзі, відомостям, зазначеним у документах, що є підставою для їх внесення;

3) тотожність відомостей, зазначених у паперовій та електронній (цифровій) формі Поземельної книги.

Відповідальність за достовірність відомостей, зазначених у документах, що є підставою для їх внесення до Поземельної книги, несуть особи, які видали (склали) такі документи.

Поземельні книги зберігаються довічно.

Номер Поземельної книги відповідає кадастровому номеру земельної ділянки. Інструкція з внесення відомостей до Поземельної книги затверджується Держземагентством.

Ст. 25 Закону України «Про земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI
Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку:

- а) кадастровий номер;
- б) площа;
- в) місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- г) склад угідь;
- г) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- д) нормативна грошова оцінка;
- е) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
- є) відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- ж) кадастровий план земельної ділянки;
- з) дата державної реєстрації земельної ділянки;

и) інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;

і) інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

ї) дані про бонітування ґрунтів.

2. Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки.

3. Поземельна книга ведеться в паперовій та електронній (цифровій) формі.

Оскільки ведення Державного земельного кадастру здійснюється у паперовій та електронній (цифровій) формі, то встановлені відповідні форми ведення Поземельної книги. Поземельна книга роздруковується на кожен земельну ділянку, що реєструється, як паперовий документ, що засвідчується печаткою державного кадастрового реєстратора та його особистим підписом, а також як електронний документ (файл), що має бути засвідчений електронним цифровим підписом державного кадастрового реєстратора.

Поземельна книга в паперовій формі відкривається шляхом роздрукування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відповідної Поземельної книги в електронній (цифровій) формі.

Поземельна книга складається з титульного аркуша, аркушу змісту, реєстраційних карток, кадастрового плану, аркушів відомостей Поземельної книги.

ПОЗЕМЕЛЬНА КНИГА

(кадастровий номер земельної ділянки)

Поземельну книгу відкрито

_____ 20 р.

_____ (підпис Державного кадастрового реєстратора)

_____ (ініціали та прізвище Державного кадастрового реєстратора)

М.П.

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Рис. 1 Титульний аркуш

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

**ЗМІСТ
ПОЗЕМЕЛЬНОЇ КНИГИ**

Порядковий номер	Назва розділу, документа	Основні реквізити документа (серія, номер, дата тощо)	Номер аркуша	Прізвище, ім'я та по батькові Державного кадастрового реєстратора	Дата, підпис
------------------	--------------------------	---	--------------	---	--------------

Аркуш № _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Рис. 2. Зміст Поземельної книги

Поземельна книга складається з розділів:

У першому розділі «Земельна ділянка. Загальні відомості» вказується:

- *кадастровий номер земельної ділянки, за яким реєструється;*
- *місцезнаходження земельної ділянки (адреса);*
- *Цільове призначення:* категорія земель; вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель; код цільового призначення;
- *Площа, гектарів*
- *Нормативна грошова оцінка:* значення, гривень; визначена (проіндексована) станом на; дата оцінки земель;
- *Форма власності;*

- Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості;
- Відомості про: зміни запису; скасування запису; поновлення запису: Дата внесення змін / скасування / поновлення запису; суть змін; номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін; підстава внесення змін / скасування / поновлення запису; Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис.

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

РОЗДІЛ 1.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

ЗАПИС від _____ 20__ р. № _____

Відомості про земельну ділянку:

Місце розташування		
Цільове призначення	категорія земель	
	вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель	
	код цільового призначення	
Площа, гектарів		
Нормативна грошова оцінка	значення, гривень	
	визначена (прондексована) станом на	
	Дата оцінки земель	
Форма власності		
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості		

Рис. 3. Розділ 1. Поземельної книги

Другий розділ «Кадастровий план земельної ділянки та експлікація земельних угідь», обов'язковим атрибутом якого, крім графічного зображення, є кадастровий номер земельної ділянки, опис суміжних меж, координати поворотних точок меж земельної ділянки та експлікація землі.

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

РОЗДІЛ 2.
КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ЕКСПЛІКАЦІЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

ЗАПИС від _____ 20__ р. № _____
КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Умовні позначення: _____

Опис меж: _____

Масштаб 1: _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер точки	Назва точки	Відстань (м)	Координати (м)	
			X	Y

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів					
	<Назва угіддя>	<Назва угіддя>	<Назва угіддя>	<Назва угіддя>	<Назва угіддя>	<Назва угіддя>
Площа земельної ділянки <Загальна площа земельної ділянки>	<площа угіддя>	<площа угіддя>	<площа угіддя>	<площа угіддя>	<площа угіддя>	<площа угіддя>
в тому числі в зоні дії обмежень <площа в зоні дії обмежень>	<площа угіддя>	<площа угіддя>	<площа угіддя>	<площа угіддя>	<площа угіддя>	<площа угіддя>

Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості	

М.П.

Із записом ознайомлений:

Підпис, прізвище та ініціали власника / користувача / уповноваженої особи	
---	--

Рис. 4. Розділ 2. Поземельної книги

Третій розділ «Земельна ділянка. Права власності, постійного користування» складається з таблиці земельних ділянок. Для земельних ділянок вказується кадастровий номер земельної ділянки. Зміст таблиці включає дані:

- 1) *дата запису;*
- 2) *характеристику власника (користувача):* прізвище, ім'я по батькові фізичної особи, назва юридичної особи; паспортні дані фізичної особи, реквізити юридичної особи; код платника податків для фізичної особи, код ЗКПО для юридичної особи;
- 3) *відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно:* дата державної реєстрації речового права на нерухоме майно; реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі прав; відомості про орган державної реєстрації прав;
- 4) *відомості про документ, що посвідчує право:* назва документа, що засвідчує право на земельну ділянку, серія, номер і коли виданий; дата, прізвище, ім'я, по батькові і підпис реєстратора;
- 5) *особливі відмітки реєстратора.*

б) *відомості про: зміни запису, скасування запису, поновлення запису: дата внесення змін (скасування) поновлення запису; суть змін; номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін; підстава внесення змін (скасування) поновлення запису.*

РОЗДІЛ 3.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ПРАВО ВЛАСНОСТІ, ПОСТІЙНОГО
КОРИСТУВАННЯ. ЗАПИС ПРО ВИНИКНЕННЯ ПРАВА
від _____ 20__ р. № _____

Власники (користувачі):

Є Право власності Є Право постійного користування	
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи	
Громадянство	
Реквізити документа, що посвідчує особу	
Податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи (для осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття номера)	
Місце проживання / місцезнаходження (у тому числі для нерезидентів - країна реєстрації)	
Форма власності	
Вид спільної власності	
Підстава виникнення права	

Рис. 5. Розділ 3. Поземельної книги

У четвертому розділі «Земельна ділянка. Оренда, суборенда» зміст таблиці включає:

- 1) *площа, що передана в оренду (суборенду), гектарів;*
- 2) *характеристику орендаря (суборендаря):* прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи; громадянство; реквізити документа, що посвідчує особу; податковий номер; місце проживання або місцезнаходження (у тому числі для нерезидентів - країна реєстрації); вид речового права;
- 3) *Відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно:* дата державної реєстрації речового права на нерухоме майно; строк дії речового права; відомості про орган державної реєстрації прав; прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості

**РОЗДІЛ 4.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ОРЕНДА, СУБОРЕНДА**

ЗАПИС ПРО ВИНИКНЕННЯ ПРАВА
від _____ 20__ р. № _____

Площа, що передана в оренду (суборенду), гектарів	
Орендар (суборендар):	
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи	
Громадянство	
Реквізити документа, що посвідчує особу	
Податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи (для осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття номера)	
Місце проживання / місцезнаходження (у тому числі для нерезидентів - країна реєстрації)	
Вид речового права	

Відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно

Відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно

Дата державної реєстрації речового права на нерухоме майно	
Строк дії речового права	
Відомості про орган державної реєстрації прав	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості	

М.П.

Аркуш № _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Рис.6. Розділ 4. Поземельної книги

Розділ 5. «Земельна ділянка. Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження у використанні земельної ділянки» передбачає записи у таблиці:

а) запис про виникнення земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, обмеження у використанні земельної ділянки: характеристику земельного сервітуту та обмежень (обтяжень); емфітевзис; суперфіцій; площа, на яку поширюється сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження (обтяження) у використанні, гектарів; строк дії (постійний; строковий до);

б) відомості про підставу встановлення обмеження у використанні земельної ділянки: підстава (закон, нормативно-правовий акт, прийнятий відповідно до закону, договір, рішення суду); найменування органу, яким прийнято документ; дата прийняття (підписання) документа); Номер документа; відомості про нотаріальне посвідчення (посвідчено або не посвідчено); дата нотаріального посвідчення; номер запису в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій; прізвище та ініціали нотаріуса, нотаріальний округ / найменування державної нотаріальної контори / державного нотаріального архіву;

в) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: орган, що зареєстрував земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження у

використанні земельної ділянки; дата державної реєстрації / внесення відомостей; реєстраційний номер; відомості про суб'єкта, для якого встановлено сервітут, обмеження, обтяження, емфітевзис чи суперфіцій (Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи/найменування юридичної особи; Реквізити документа, що посвідчує особу; податковий номер); прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який здійснив внесення відомостей (реєстрацію); підпис Державного кадастрового реєстратора, який здійснив внесення відомостей (реєстрацію);

г) відомості про державну реєстрацію земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію: відомості про (зміни запису; скасування запису; поновлення запису); дата внесення змін / скасування / поновлення запису; суть змін; номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін; дата внесення змін / скасування / поновлення запису; підстава внесення змін / скасування / поновлення запису; прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис;

д) запис про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки: зміни; дострокове припинення;

е) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, що змінюється (достроково припиняється): підстава встановлення; найменування органу, яким прийнято документ; дата прийняття/підписання документа; номер документа; дата та номер запису про державну реєстрацію обмеження у використанні земельної ділянки у Поземельній книзі;

є) відомості про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки: орган, що зареєстрував обмеження у використанні земельної ділянки; дата державної реєстрації; реєстраційний номер; прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який здійснив реєстрацію; підпис Державного кадастрового реєстратора, який здійснив реєстрацію; підпис, прізвище та ініціали особи, на користь якої було встановлено обмеження, уповноваженої особи;

ж) *Відомості про зміни запису; скасування запису; поновлення запису:* дата внесення змін / скасування / поновлення запису; суть змін; номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін; підстава внесення змін / скасування / поновлення запису; прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис; підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис.

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

РОЗДІЛ 5.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ, ЕМФІТЕВЗИС,
СУПЕРФІЦІЙ, ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ

ЗАПИС ПРО ВИНИКНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ, ЕМФІТЕВЗИСУ, СУПЕРФІЦІЮ,
ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
від _____ 20__ р. № _____

€ Земельний сервітут:	€ емфітевзис
€ земельний особистий сервітут	€ суперфіцій
€ право проходу та проїзду на велосипеді	€ Обмеження (обтяження) у використанні:
€ право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	€ умова розпочати і завершити будову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків
€ право прокладення та експлуатації ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	€ заборона на провадження окремих видів діяльності
€ право прокласти на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	€ заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту

РОЗДІЛ 5.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ЗАПИС ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ЗМІН (ДОСТРОКОВОГО ПРИПІНЕННЯ)
ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
від _____ 20__ р. № _____

€ Зміни	€ Дострокове припинення
---------	-------------------------

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, що змінюється (достроково припиняється)

Підстава встановлення	
Найменування органу, яким прийнято документ	
Дата прийняття/підписання документа	
Номер документа	
Дата та номер запису про державну реєстрацію обмеження у використанні земельної ділянки у Поземельній книзі	

Відомості про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки

Рис.7. Розділ 5. Поземельної книги

4. *Поземельна книга закривається у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки.*

Державний кадастровий реєстратор може прийняти рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки, коли є поділ чи об'єднання земельних ділянок і якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника. Обов'язковість закриття Поземельної книги державним кадастровим реєстратором у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки, на яку вона була відкрита.

За допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в електронній (цифровій) формі електронну позначку про факт її закриття за власним

електронним цифровим підписом. Проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в паперовій формі позначку про факт її закриття за формою згідно з додатком 9.

Аркуш № _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.
(Додаток 8 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 726 від 02.10.2013)

_____ (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи)

_____ (місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи)

Додаток 9 до Порядку

Поземельну книгу закрито
Державний кадастровий реєстратор
(прізвище, ім'я та по батькові)
(Держзагемгентство або найменування його територіального органу)
(підпис Державного кадастрового реєстратора)
М.П.
"__" ____ 20__ р. дата позначки

ПОВІДОМЛЕННЯ
про скасування / поновлення запису в Державному земельному кадастрі

№ _____ м. _____

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру повідомляємо, що у Поземельній книзі, відкритій на земельну ділянку з кадастровим номером _____ та місцем розташування _____, скасовано/ поновлено " __ " ____ 20__ р. запис про _____ на підставі рішення суду № _____ від " __ " ____ 20__ року.

_____ (Держзагемгентство або найменування його територіального органу)

Державний кадастровий реєстратор _____ (підпис) _____ (ініціали та прізвище)

Рис. 8. Закриття Поземельної книги

5. До Поземельної книги в паперовій формі долучаються всі документи, які стали підставою для внесення відомостей до неї.
6. Форма Поземельної книги та порядок її ведення визначаються Порядком ведення Державного земельного кадастру.

2. Внесення відомостей до Поземельної книги

При відкритті Поземельної книги відомості до неї вносяться на підставі документації, яка подана для державної реєстрації земельної ділянки (крім відомостей про власників та користувачів земельної ділянки).

У той же час, відомості про власників та користувачів земельної ділянки вносяться за результатами інформаційного обміну органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної

реєстрації прав згідно постанови Кабінету Міністрів України від 22.02.2012 № 118.

Відомості про віднесення земельної ділянки до земель іншої адміністративно-територіальної одиниці, про зміну нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка відбулася внаслідок проведення нормативної грошової оцінки земель адміністративно-територіальних одиниць, про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, вносяться до Поземельної книги без подання заяв, зазначених у частині третій цієї статті, на підставі документації, яка є підставою для внесення таких відомостей, а також рішень про її затвердження (якщо згідно із законом документація підлягає затвердженню), поданої органом, що прийняв рішення про таке затвердження.

Зміни до відомостей про земельну ділянку (крім випадків, визначених у частині другій цієї статті) вносяться до Поземельної книги за заявою власника або користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності на підставі документації.

Для внесення змін до відомостей Поземельної книги щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також до відомостей про межі земельної ділянки (у разі їх встановлення (відновлення) за фактичним використанням земельної ділянки) заявник подає до органу, який здійснює ведення Поземельної книги:

- заяву за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;
- оригінали документації із землеустрою, технічної документації з оцінки земель, які є підставою для внесення таких змін (крім випадків зміни виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, що згідно з цим Законом не потребує розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки);

- документацію із землеустрою, на підставі якої вносяться зміни до відомостей Державного земельного кадастру, у формі електронного документа (крім випадків внесення відомостей про зміну виду використання);

- документ, що підтверджує оплату послуг із внесення змін до відомостей про земельну ділянку до Поземельної книги.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює ведення Поземельної книги, протягом чотирнадцяти робочих днів з дати реєстрації заяви вносить до Поземельної книги інформацію про зміну відомостей про земельну ділянку або надає мотивовану відмову у внесенні таких відомостей.

Відмова у внесенні до Поземельної книги змін до відомостей про земельну ділянку надається у разі, якщо:

- земельна ділянка розташована на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- із заявою звернулася неналежна особа;
- подані документи не відповідають вимогам законодавства;
- заявлені відомості вже внесені до Поземельної книги.

У разі надання відмови з підстави, визначеної абзацом другим цієї частини, заявнику повідомляється найменування та адреса органу, до повноважень якого належить внесення змін до відомостей про відповідну земельну ділянку.

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

У Поземельній книзі на земельні ділянки, сформовані в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, здійснюється запис про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованих кадастрових номерів земельних ділянок.

Записи про обмеження у використанні земельної ділянки, яка була поділена чи об'єднана з іншою, переносяться до поземельних книг на

земельні ділянки, сформовані в результаті такого поділу чи об'єднання (крім випадків, коли обмеження поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до новосформованої земельної ділянки). Ця вимога обумовлена необхідністю додержання норм статті 110 Земельного кодексу України, згідно якої поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

У разі відновлення меж земельної ділянки за її фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж кадастрові номери відповідних земельних ділянок не скасовуються, а відповідні зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до поземельних книг у порядку, визначеному частиною четвертою статті 26 Закону «Про Державний земельний кадастр».

?

Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

- 1. Які відомості містить поземельна книга?*
- 2. Коли відкривається Поземельна книга?*
- 3. У яких випадках надається відмова у відкритті Поземельної книги?*
- 4. З яких розділів складається Поземельна книга?*
- 5. Коли закривається Поземельна книга?*

Тема 14. Автоматизована система ведення Державного земельного кадастру

1. Концепція створення Автоматизованої Системи Державного Земельного Кадастру України.
2. Будова АС ДЗК
3. Публічність системи

1. Концепція створення Автоматизованої Системи Державного Земельного Кадастру України

Законом «Про Державний земельний кадастр» уперше врегульовано порядок ведення кадастру, який має забезпечити функціонування ринку земель та гарантування прав власності на землю». Інструментом ведення кадастру є автоматизована система. *З початку 2013 року в Україні діє електронний земельний кадастр (Автоматизована система).*

Національна кадастрова система (НКС) – це база даних, яка містить найновішу картографічну інформацію про всю територію України та сполучену з нею інформацію про землі та земельні ділянки. Окрім того, це також інфраструктура, яка охоплює всю територію держави, дозволяє постійно наповнювати базу новими даними та зберігати їх.

Нову картографічну інформацію було отримано в результаті аерофотозйомки всієї території України (а це 60,2 млн. га), яка проводилася починаючи з 2004 року коштом інвестиційного проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру». На основі цих даних було розроблено індексно-кадастрові карти на всю територію країни, які також увійшли до НКС.

Український державний земельний кадастр (зокрема, його електронна версія) за своїм об'ємом – один з найбільших у Європі.

Державний земельний кадастр – це сукупність даних про землі, яка накопичується роками, і переважно – в паперовій формі. Переведення паперових даних в електронну форму вимагає не лише механічних дій, але й створення системи, в яку ці дані можна було б завести, зберігати значні масиви інформації, користуватися ними, систематично оновлювати, захищати від несанкціонованого втручання тощо. (фільм про створення системи).

Така система створена в рамках проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та

розвиток системи кадастру». Її розробник – консорціум, до складу якого входять компанії ILS (США), GAF AG (Німеччина) Swedserwey AB (Швеція), ECOMM Compu та ТОВ «ILS-Україна» (Україна).

Назва автоматизованої системи (АС), що розроблена в рамках проекту Світового Банку – Кадастрово-реєстраційна система (або КРС). Вона стала єдиним джерелом кадастрової та реєстраційної (з 2013 року) інформації для всієї країни.

Головною метою запровадження АСДЗКУ є 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 Держкомзему, 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 тощо.

Користувачами інформації баз даних АСДЗКУ є:

- підрозділи центрального апарату та місцеві органи Держкомзему;
- власники та користувачі земельних ділянок;
- 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.

Критерії створення та функціонування АС ДЗК були :

- . мінімізація витрат на створення системи, тобто, мінімізація капітальних вкладень на розробку системи;
- . відповідати всім технічним та ергономічним вимогам, бути реалізованою у середовищі сучасних інформаційних технологій.

Для уточнення критеріїв створення системи використовувався підхід з теорії технічних систем, що ґрунтується на понятті «життєвий цикл системи». Життєвий цикл АСДЗКУ включає наступні стадії:

- менеджмент (вивчення ринку, розробка бізнес-плану, вибір типу системи і визначення її основних функціональних характеристик, моделі БД, архітектури та основних параметрів системи, підготовка тендерної документації та проведення тендеру по визначенню виконавців тощо);
- проектування системи (розробка концепції, технічне завдання, технічний проект, робоча документація);
- запровадження системи (монтажні та пусконаладочні роботи, інсталяція програмно-інформаційного забезпечення, підготовка фахівців тощо);
- експериментальне функціонування системи (реалізація пілотного проекту);
- промислове функціонування системи (супровід та модернізація системи).

Система підтримує наскрізні операційні та реєстраційні процеси в усіх підрозділах Держземагентства та Центру Державного земельного кадастру на всіх трьох рівнях – центральному, регіональному, територіальному, а також здійснює ведення, наповнення та супровід усієї кадастрової інформації, визначеної законом про Державний земельний кадастр.

Автоматизована система Державного земельного кадастру стала фундаментом для побудови інших кадастрів – водного, лісового, містобудівного, корисних копалин та концесій тощо.

Адміністратором кадастрової системи є Центр Державного земельного кадастру.

2. Будова АС ДЗК

Повна Автоматизована система Державного земельного кадастру (АС ДЗК) – це сукупність таких компонент:

1. Кадастрово-реєстраційної системи;
2. Серверного і периферійного обладнання та каналів зв'язку;
3. Даних разом із процедурами їх отримання;
4. Навченого персоналу на центральному, регіональному та територіальному рівнях.

Склад відомостей кадастру визначено Законом України «Про Державний земельний кадастр» (Розділ III). Це:

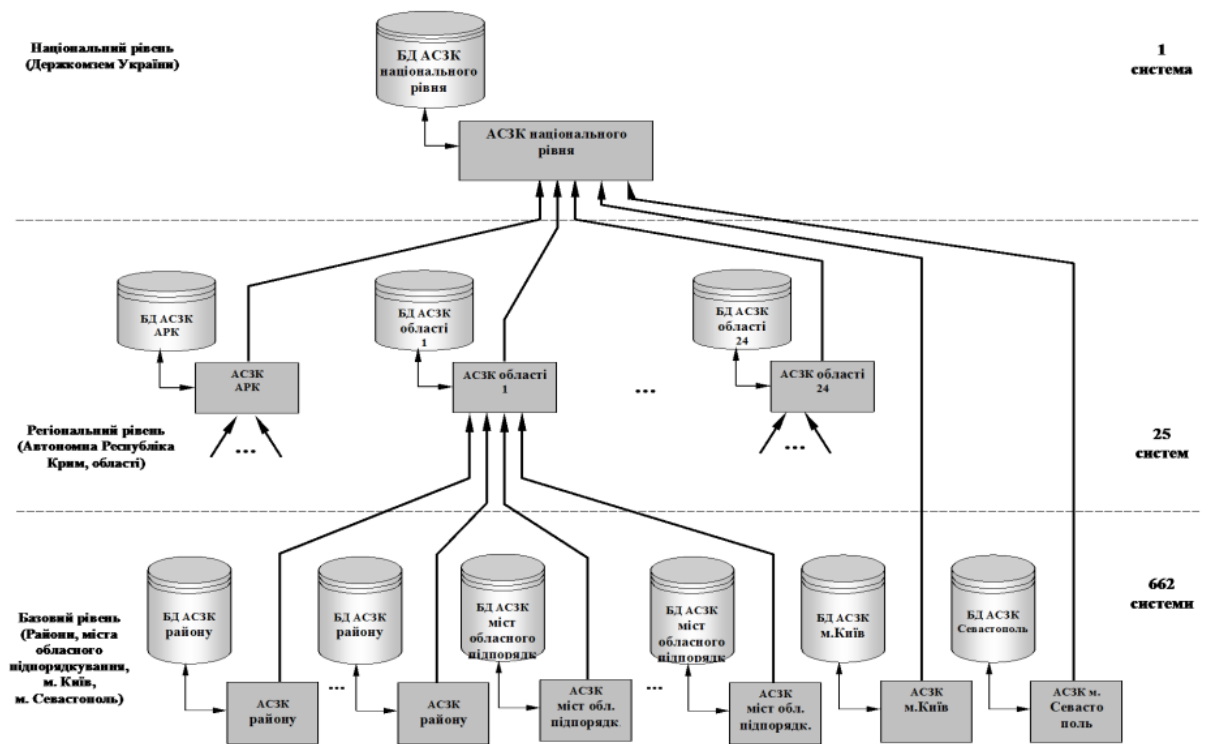
- геодезична та картографічна основа;
 - державний кордон;
 - адміністративно-територіальний поділ — області, міста, райони, села та селища;
 - кадастрове зонування — зони та квартали;
 - зареєстровані земельні ділянки разом з інформацією про власників, користувачів та обмеження;
 - типи ґрунтів, категорії та якісні характеристики земель;
 - зони обмежень та режимоутворюючих об'єктів;
- я зони економічної та нормативної оцінки.

Архітектура системи

Усе серверне обладнання разом із даними буде розміщено в центрі на двох майданчиках – головному та резервному. Усі підрозділи Держземагентства та Центру Державного земельного кадастру працюють у відомчій мережі в єдиному інформаційному просторі.

Це: 2 центральних офіси Держземагентства та Центру Державного земельного кадастру; 54 регіональних підрозділи ДЗА і ЦДЗК; близько 650 територіальних підрозділів Держземагентства.

Схематично це виглядає так (див. схему 1).



Компоненти системи

Технологічно автоматизована Кадастрово-реєстраційна система має дві головні компоненти:

1. Кадастрову (ILS MultiCadastre), яку становить ILS КРС – Кадастровий Портал;
2. Реєстраційну (ILS LRS).

Її складові:

- ILS LRS Адміністратор

- ILS LRS Клієнт
- ILS КРС – Реєстраційний Портал
- ILS Cashier – система автоматичних розрахунків вартості послуг

Кадастровий Портал

Кадастровий Портал – це веб-додаток, який дозволяє:

- переглядати земельні ділянки та інформацію про них;
- виконувати пошук ділянки, угідь, обмежень, сусідів, оренди та інших даних, залежно від шарів, які відображаються на карті;
- переглядати список трансакцій, зареєстрованих для земельної ділянки в реєстраційній компоненті АС КРС — системі ILS LRS;
- вимірювати розміри та визначати площу земельної ділянки. Ось як виглядає одна зі сторінок

ILS LRS Адміністратор

ILS LRS Адміністратор – це веб-додаток, який використовується системним адміністратором для налаштування системи ILS LRS. Він дозволяє:

- керувати користувачами системи та їх повноваженнями в системі;
- редагувати системні словники, які є списками допустимих значень, що можна вибрати під час роботи з реєстраційною компонентою АС КРС – ILS LRS, наприклад, список областей або міст, причин відмови, категорій угідь тощо;
- керувати списком реєстраційних угод;
- переглядати та оновлювати діаграми виробничих процесів;
- редагувати список свят у робочому календарі;
- редагувати список реєстраційних офісів;
- налаштовувати різні опції модулів системи ILS LRS – ILS LRS 8 Клієнт та Реєстраційний Портал – встановлювати значення за замовчуванням, максимальний розмір відсканованого документу, кількість записів, які повертаються пошуком, кількість записів в Реєстраційній черзі, налаштувати інтеграцію з базами ЕККР (Електронних копій книг реєстрації) та ДПДА (Других примірників державних актів);

- генерувати та друкувати різні звіти про зміст реєстру та продуктивність персоналу;
- переглядати журнал сервера (лог-файл з подіями, які відбулись на сервері) та журнал виробничих процесів (номер трансакції, назву завдання, дата та час виконання, ім'я користувача).

Реєстраційний портал

Реєстраційний портал – це веб-додаток, який використовується для пошуку в системі ILS LRS таких даних:

- трансакцій – пошук за відомими деталями трансакції, а саме її номером, статусом (введена, завершена, відмовлена, призупинена і т.д.), датою завершення, або за інформацією про нерухомість і сторону: номер земельної ділянки, ПІБ або роль суб'єкта;
- нерухомості – пошук виконується за адресою, кадастровою зоною, кадастровим кварталом або номером земельної ділянки;
- сторін – пошук за типом та роллю суб'єкта або даними про трансакцію;
- документів – пошук за назвою та номером документа, датою видачі або за відомостями про трансакцію.

На Реєстраційному Порталі особи, що мають до нього доступ, також можуть переглядати і друкувати документи, відскановані в програмі ILS LRS Клієнт. Крім цього, клацнувши на кадастровому номері земельної ділянки на Реєстраційному Порталі, ви перейдете до Кадастрового Порталу, в якому автоматично відкриється земельна ділянка з таким кадастровим номером.

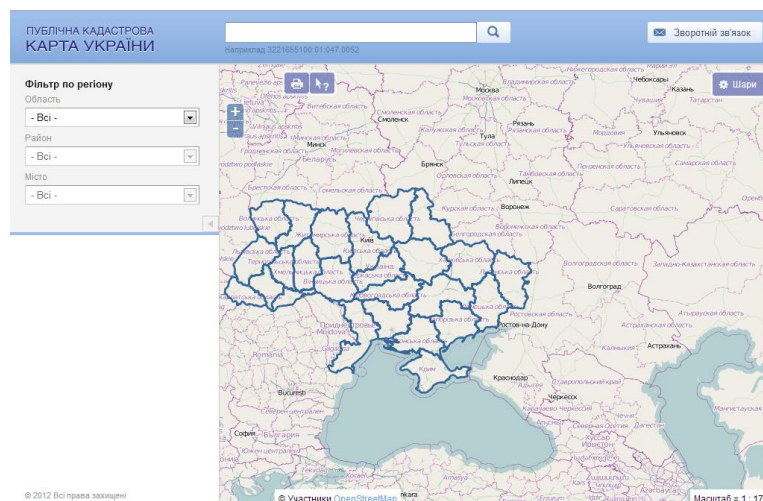
3. Публічність системи

Ця система під офіційною назвою «Автоматизована система державного земельного кадастру» (АС ДЗК) надає онлайн-доступ до публічної кадастрової карти, тобто робить загальнодоступними відомості про земельні наділи.

Публічна кадастрова карта – це та карта, на яку нанесена публічна кадастрова інформація абсолютно про всі земельні ділянки України. Вона

створена з метою надання прозорості земельним відносинам в країні. З допомогою цієї карти можна отримати інформацію про кадастровий номер земельної ділянки, її площу та цільове призначення, а також про вид власності.

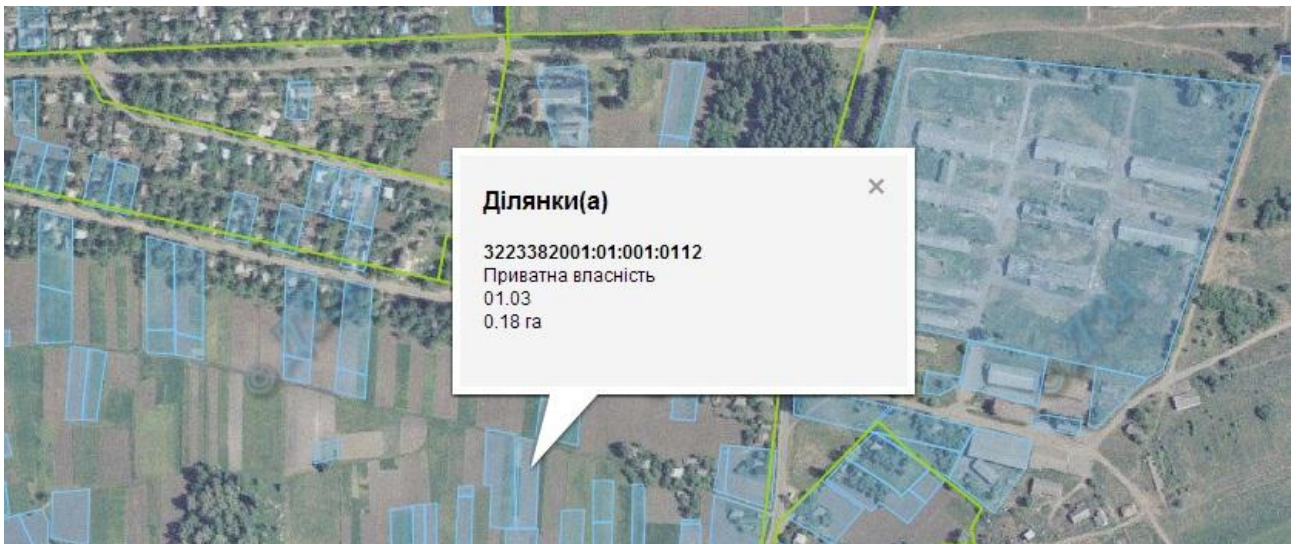
Карту можна знайти в Інтернеті, вона розміщена на офіційному веб-сайті Державного агентства земельних ресурсів України (<http://map.dazru.gov.ua>).



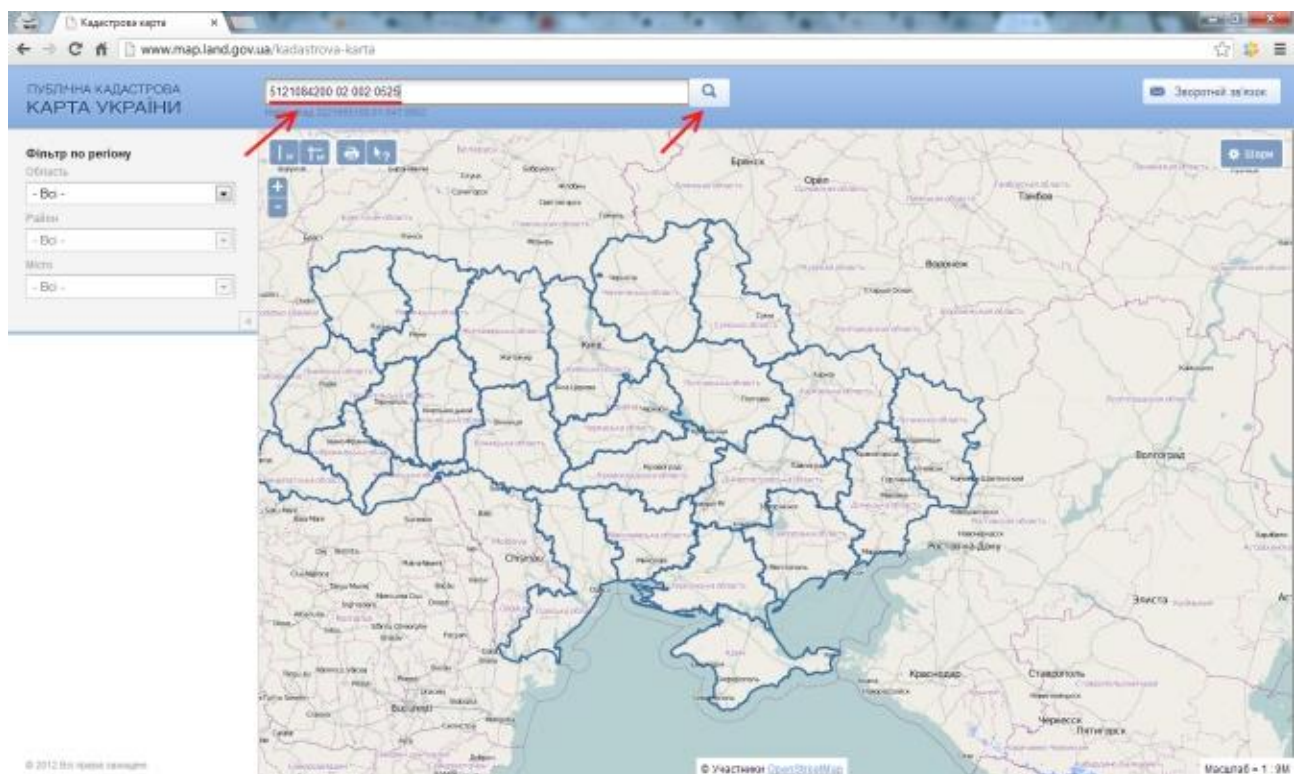
Кадастрова карта містить інформацію про всі земельні ділянки в межах України. Зокрема про присадибні ділянки, землі сільськогосподарського призначення усіх видів власності (приватної, державної та комунальної) – як у містах та селах, так і за їх межами. Поступово на кадастрову карту накладатиметься інформація про ліси, рельєфи, наземні та підземні комунікації.

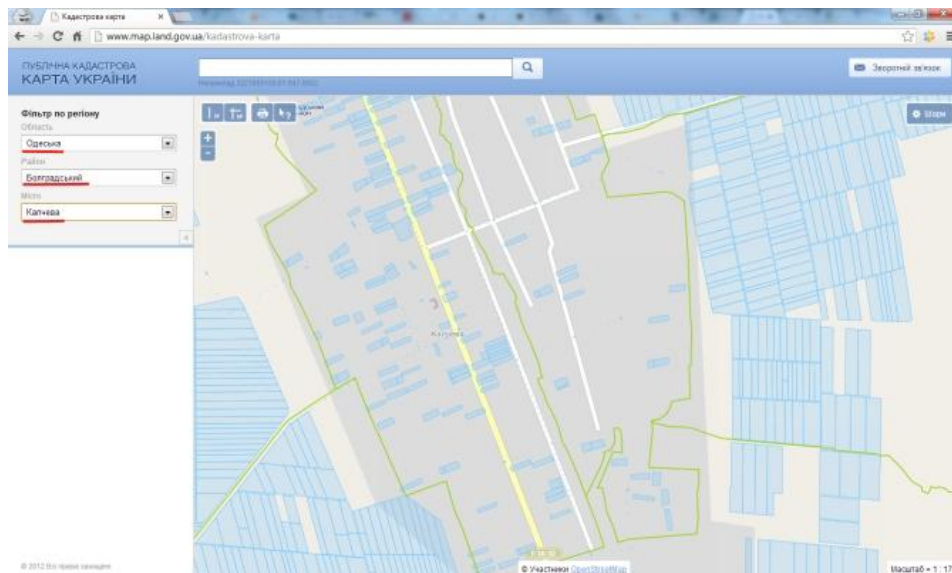
Доступ до кадастрової карти встановлюється через мережу Інтернет – через сайт Держземагентства www.dazru.gov.ua

З 1 січня 2013 року кадастрова карта розпочала свою дію, Кожний охочий може отримати інформацію про межі адміністративно-територіальних одиниць, конфігурацію і межі земельних ділянок, їх кадастрові номери, площу, код цільового призначення, форму власності, нормативну грошову оцінку, визначити тип ґрунтів. Можна буде також виміряти відстань або площу. А от інформації про власника ділянки у вільному доступі не буде.

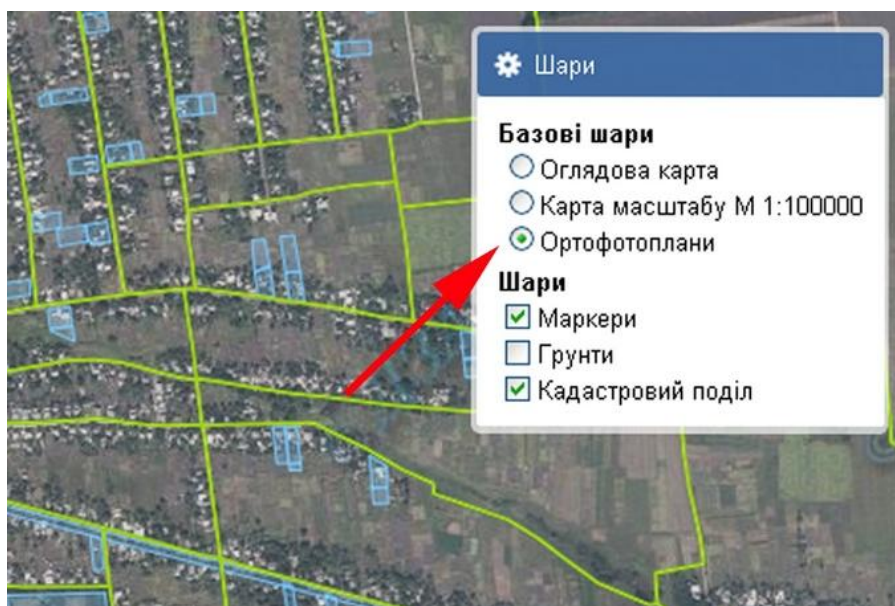


Для знаходження певної ділянки на кадастровій карті є два шляхи пошуку. Перший – введення у пошук її кадастрового номеру або пошук ділянки за іншими даними – область, район, населений пункт. У цьому випадку пошук дуже схожий на принцип роботи з Google Maps.





Кадастрова карта суміщається з оглядовою та топографічною картами. Це дає можливість співставити «орієнтири на місцевості» та визначити, чи збігається місце знаходження та розташування ділянки на карті та в натурі. Потрібну інформацію можна скопіювати чи роздрукувати.

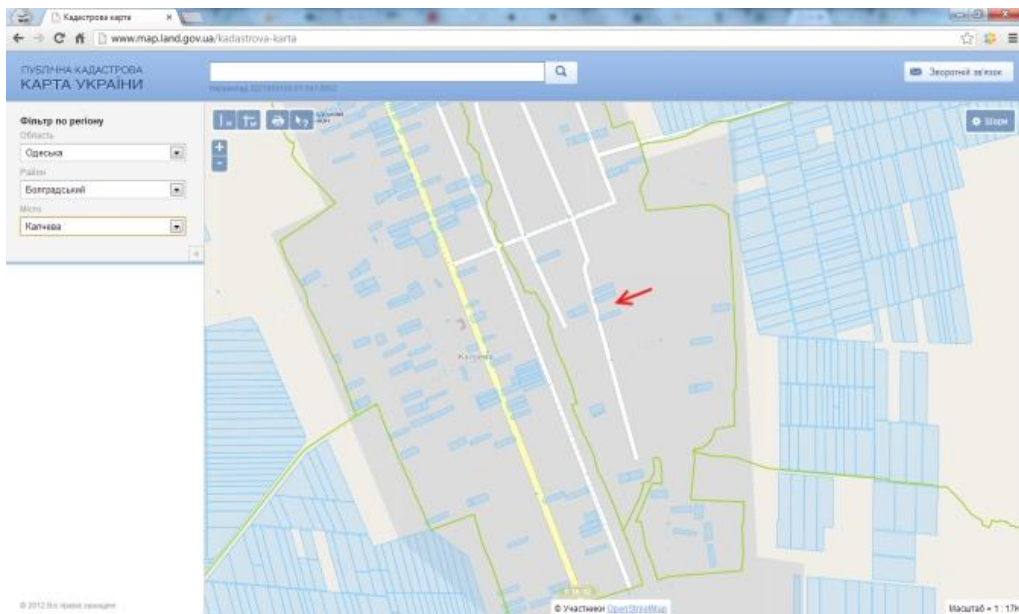


Окрім самих власників земельних ділянок, існує ще велике коло осіб, які мають професійний інтерес у вільному доступі до кадастрової інформації, – наприклад, нотаріуси, банки, іпотечні заклади, землевпорядні організації.

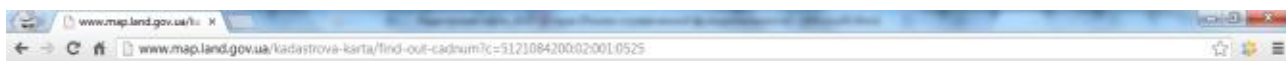
Публічна кадастрова карта має функцію зворотного зв'язку. Одне з важливих її призначень – виявлення та виправлення помилок у кадастрі.

Помилки:

- 1) відсутність ділянки на карті;



2) неможливість знаходження земельної ділянки за її кадастровим номером;



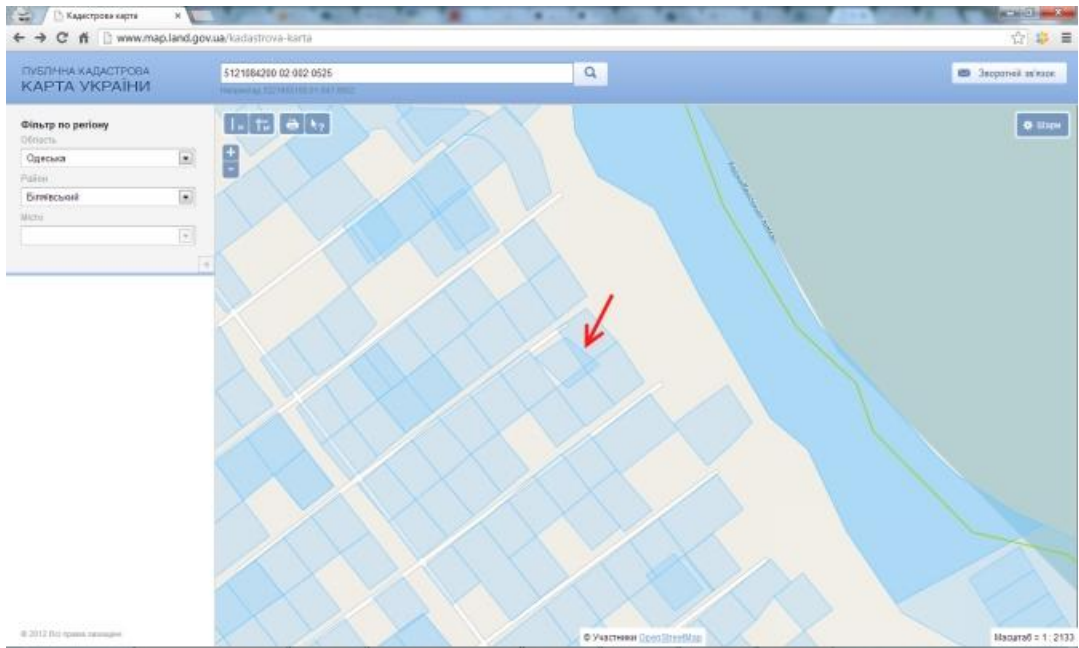
Відомості про земельну ділянку:

Земельну ділянку з кадастровим номером 5121084200:02:001:0525 не знайдено.

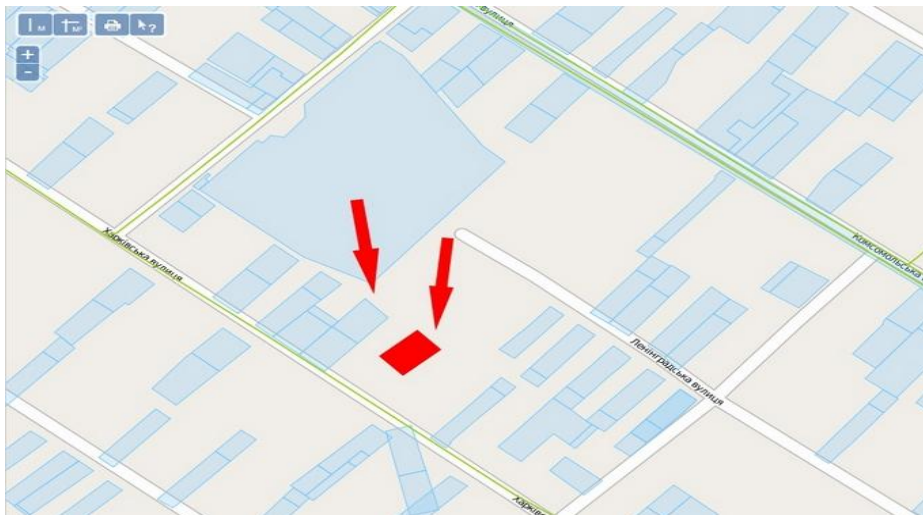
3) конфігурації ділянки видозмінена;



4) Межі ділянок перетинаються;



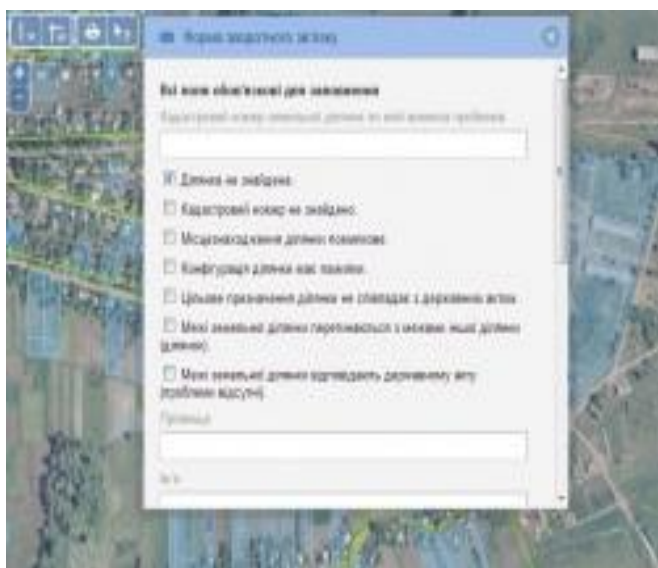
5) Місце ділянки на карті розміщено не коректно;



6) Земельна ділянка зміщена на дорогу або на водойму



Для виправлення помилок передбачено функцію зворотнього зв'язку Публічної кадастрової карти.



Функція надає можливість миттєво оформити офіційний лист-запит щодо виявленої помилки. У системі передбачений шаблон, під час заповнення якого вказується, саме виявлена помилка, форма отримання інформації щодо запиту, паспортні дані та інші

відомості, які ідентифікують особу. Це необхідно для того, щоб уникнути фіктивних заяв від користувачів.

Система оформлює відповідну інформацію в офіційну заяву щодо виявленої помилки, надає їй індивідуальний вхідний номер. Цей номер дасть можливість заявнику стежити за ходом розгляду свого звернення, не відвідуючи відділи Держземагентства. На сайтах Держземагентства та Центру державного земельного кадастру є спеціальний розділ, паролем для входу в який і є вхідний номер заяви. Увійшовши в систему, заявник зможе бачити: на якій стадії розгляду перебуває його звернення, хто відповідає за дотримання термінів тощо.

Україна вперше вийшла на такий рівень прозорості та доступності інформації про земельні ділянки, причому на всій території України. Окрім того, публічна кадастрова карта – це шлях до більш простих і зручних стосунків громадян із державним апаратом за рахунок автоматизації процесів. Відомості про землю стають доступнішими для громадян.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Які положення передбачає Національна кадастрова система (НКС)?
2. Яке функціональне призначення АСДЗКУ?

3. Що означає життєвий цикл АСДЗКУ?
4. Як реалізовується оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру?

Тема 15. Облік кількості і якості земель

1. Державний кадастровий облік.
2. Облік кількості земель.
3. Облік якості земель.

1. Державний кадастровий облік

Державний земельний кадастр містить дані про кількісну і якісну характеристику земель.

Стаття 33 Закону «Про Державний земельний кадастр» Облік кількості та якості земель вказує:

1. Облік земель у Державному земельному кадастрі здійснюється за кількістю та якістю земель і земельних угідь.
2. Облік кількості земель та якості земельних угідь ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок.
3. Облік кількості земель відображає дані, що характеризують земельні ділянки за площею, складом земельних угідь відповідно до затвердженої класифікації, розподілом земель за власниками (користувачами).
4. 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.
5. Відомості щодо кількості та якості земель узагальнюються

центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Узагальнена інформація про кількість та якість земель безоплатно надається органам державної влади та органам місцевого самоврядування відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Земельно-обліковою одиницею є земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правилами, яка має ідентифікаційний (кадастровий) номер.

Порядок ведення обліку земель визначається Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженим Урядом України. Облік земель ведеться за окремими земельними ділянками, власниками землі і землекористувачами, у тому числі орендарями.

При обліку земель **виділяють землі населених пунктів (які є основою для життя громадян, промисловості, адміністрації тощо) та землі поза ними (це переважно землі сільськогосподарського призначення і лісового фонду).**

Облік земель буває як первинний так і поточний

Первинний облік виконується після утворення нових або трансформацій колишніх землеволодінь і землекористувань на основі सबічних обстежень і розвідувань періодично через певну кількість років (10-15-20). Він забезпечує первинну інформацію про правове, природне і господарське становище земель. В процесі первинного земельного кадастру перевіряється відповідність отриманої інформації чинному земельному законодавству, після чого вона віддзеркалюється у кадастрових документах.

Поточний облік призначається для фіксування змін, які відбулись у стані земель після проведення основного земельного кадастру. Даний облік, як і первинний, спираючись на правову базу, фіксує у документах тільки ті зміни, які виникли на законній підставі і доводить до компетентних органів

усі виявлені факти порушень закону у використанні земель з метою їх усунення.

Поточний облік проводиться кожного року відразу після закінчення первинного, його матеріали ретельно порівнюються з існуючим станом земель, усі випадки просторових змін у використанні земель підлягають безпосередньому вимірові у натурі, зміни правового стану перевіряються на законність юридичним шляхом. Таким чином, поточний земельний кадастр здійснює захист юридичного права суб'єктів на володіння або користування землею і охороняє від порушень передбачений законом режим використання земель.

2. Облік кількості земель

Нормативно-правову основу обліку кількості земель в Україні складають Земельний кодекс України, Закон України «Про державну статистику», постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та наказ Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)» (із змінами згідно наказу Держкомстату від 16.10.2001 № 420).

Відповідно до статті 203 Земельного кодексу України, облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом угідь.

Основне завдання обліку кількості земель полягає в тому, щоб дати характеристику кожній земельній ділянці, землеволодінню і землекористуванню щодо їх розмірів, складу угідь, їх підвидів відповідно до прийнятої класифікації.

Облік кількості земель забезпечується проведенням кадастрових зйомок. Основним чинником, що визначає всі параметри кадастрових

зйомок, є вимоги до точності та детальності відображення земельно-облікових одиниць, які зумовлені зростанням ролі землі в ринковій економіці, особливо при оподаткуванні її власників і землекористувачів та при купівлі-продажу землі. Ці вимоги, у свою чергу, визначаються цільовим призначенням, якістю і максимальними можливостями відображення на плані земельно-облікових одиниць та інформації.

Щоб забезпечити необхідну точність обчислення площ земельних ділянок в умовах переходу до дрібних за розмірами землеволодінь, і землекористувань, необхідний якісний великомасштабний картографічний матеріал.

Рекомендуються такі масштаби земельно-кадастрових планів (карт): для ділянок за межами населених пунктів – не дрібніше 1:5000; в містах республіканського і обласного підпорядкування – не дрібніше 1:5000; у містах районного підпорядкування і селищах – не дрібніше 1:1000; у селах – 1:2000.

В усіх випадках здійснюється обов'язкове координування меж облікових одиниць для подальшого аналітичного вирахування площ.

На виконання статті 12 Закону України «Про державну статистику» наказом Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 затверджено і введено в дію, починаючи зі звіту за 1998 рік, наступні форми державної статистичної звітності:

- № 6-зем «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності» (річна);
- № 6а-зем «Звіт про наявність зрошуваних земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями» (річна);
- № 6б-зем «Звіт про наявність осушених земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями» (річна);
- № 2-зем «Звіт про землі, які перебувають у власності й користуванні» (піврічна).

Згаданим наказом також затверджено Інструкцію з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем). Вона розроблена відповідно до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.93 № 15 «Про порядок ведення державного земельного кадастру», в частині кількісного обліку земель. В основу класифікації земель покладені Стандартна статистична класифікація землекористування ЄЕК, розроблена Статистичною комісією та Європейською економічною комісією ООН, та Класифікація видів економічної діяльності ДК 009-96, затверджена і введена в дію наказом Держстандарту України від 22.10.1996 № 441. Це дозволяє застосовувати її у міжнародній практиці.

У звітах вказують площі земель, що перебувають у власності, постійному і тимчасовому користуванні юридичних та фізичних осіб, за винятком тих площ земель, які надані в тимчасове користування іншим власникам землі і землекористувачам із земель, що перебувають у власності або в постійному користуванні цих юридичних і фізичних осіб. Також вказуються площі земель і розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності в межах територій, які входять до адміністративно-територіальних одиниць, у тому числі окремо – в межах населених пунктів, зрошувані та осушені землі, розподіл земель за формами власності. Облік кількості земель у формі державних статистичних спостережень ведеться на регулярній основі.

При обліку кількості земель виділяються:

- землі в межах населених пунктів;
- землі за межами населених пунктів;
- землі за категоріями;
- землі за формами власності;
- зрошувані та осушені землі;

- землі, що надані в тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди;

- землі, що оподатковуються, та землі, що не оподатковуються.

Звіт за формою № 6-зем складається за станом на 1 січня кожного року і включає два розділи: землі, які входять до адміністративно-територіальних одиниць (розділ перший), у тому числі в межах населених пунктів (розділ другий).

У межах кожної з цих категорій форма № 6-зем визначає конкретних власників і користувачів, перелік яких наводиться нижче.

I. Категорія сільськогосподарських підприємств включає:

1. Недержавні сільськогосподарські підприємства, у тому числі:

- колективні сільськогосподарські підприємства;
- сільськогосподарські кооперативи;
- сільськогосподарські товариства;
- підсобні сільські господарства недержавних підприємств;
- установ та організацій;
- інші недержавні сільськогосподарські підприємства.

2. Державні сільськогосподарські підприємства, у тому числі:

- радгоспи всіх систем,
- сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади,
- підсобні сільські господарства державних підприємств, установ, організацій,
- інші державні сільськогосподарські підприємства.

3. Міжгосподарські підприємства.

II. За категорією громадян, яким надані землі у власність і користування, ураховуються:

1. Фермерські господарства;

2. Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, у тому числі на земельних частках (паях);

3. Особисті господарства;

4. Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки);
5. Ділянки для садівництва, у тому числі:
 - колективне садівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне садівництво;
6. Ділянки для дачного будівництва, в тому числі:
 - кооперативне дачне будівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне дачне будівництво;
7. Ділянки для гаражного будівництва, у тому числі:
 - кооперативне гаражне будівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне гаражне будівництво;
8. Ділянки для городництва, у тому числі:
 - кооперативне городництво, з них: землі загального користування, індивідуальне городництво;
9. Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності;
10. Ділянки для сінокосіння та випасання худоби.

III. До категорії «Заклади, установи, організації» віднесені:

1. Органи державної влади та місцевого самоврядування;
2. Громадські організації;
3. Заклади науки;
4. Заклади освіти;
5. Заклади культурно-просвітницького обслуговування;
6. Релігійні організації;
7. Заклади фізичної культури та спорту;
8. Заклади охорони здоров'я;
9. Заклади соціального забезпечення;
10. Кредитно-фінансові заклади;
11. Заклади торгівлі;
12. Заклади громадського харчування;

13. Заклади побутового обслуговування;
14. Заклади комунального обслуговування;
15. Екстериторіальні організації та органи;
16. Житлово-експлуатаційні організації;
17. Інші заклади: установи, організації.

IV. Категорію "Промислові та інші підприємства" представляють:

1. Підприємства добувної промисловості;
2. Металургійні підприємства з обробки металу;
3. Підприємства з виробництва та розподілу електроенергії;
4. Підприємства з виробництва будівельних матеріалів;
5. Підприємства харчової промисловості та з переробки сільськогосподарської продукції;
6. Підприємства інших галузей промисловості.

V. Групи підприємств і організацій транспорту і зв'язку складають підприємства:

1. Залізничного транспорту;
2. Автомобільного транспорту;
3. Трубопровідного транспорту;
4. Морського транспорту;
5. Внутрішнього водного транспорту;
6. Повітряного транспорту;
7. Іншого транспорту;
8. Зв'язку.

VI. До категорії "Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони" відносять:

1. Міністерство оборони;
2. Міністерство внутрішніх справ;
3. Національну гвардію;
4. Державний комітет у справах охорони державного кордону;
5. Товариство сприяння обороні України;

6. Іноземні військові формування;

7. Інші військові формування.

VII. Категорія організацій, підприємств і установ природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення окремо ураховує зайнятість земель за чотирма вищенаведеними складовими ознаками внутрішньої структури даної категорії.

Наступні VIII і IX категорії власників землі і землекористувачів у формі № 6-зем – це лісогосподарські і водогосподарські підприємства.

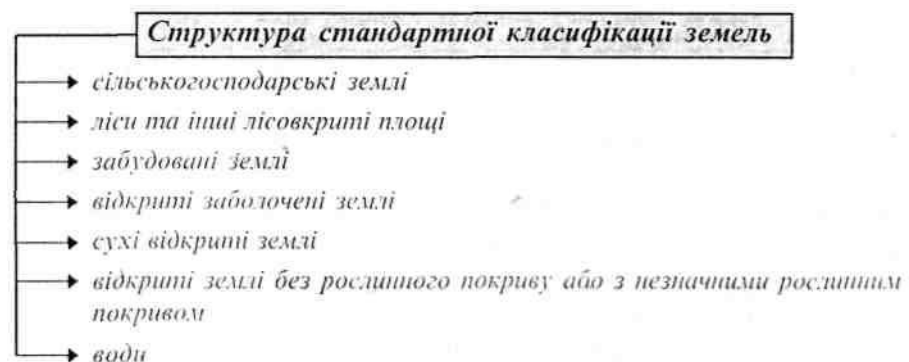
До X категорії віднесені: спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб.

XI категорія, ураховуючи підприємств, що повністю належать іноземним інвесторам, надає державі через звіт важливу можливість контролювати поширення закордонного впливу на окремі регіони національної території.

В останніх горизонтальних рядках форми № 6-зем (I розділ) ураховуються землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування), а також ураховуються землі за межами адміністративно-територіальних одиниць і обчислюються узагальнюючі підсумки.

Облік земель у другому розділі форми № 6-зем включає землі населених пунктів і суттєво не відрізняється від наведеного вище, крім додаткового урахування земель міст, селищ і сільських населених пунктів.

Під час розподілу земель за категоріями застосовують стандартну класифікацію земель (рис.1)



Статистична звітність передбачається і за формою 2-зем. Звіт про землі, що перебувають у власності і користуванні. Цей Звіт складається станом на 1 січня і 1 липня кожного року і включає два розділи: землі, які входять до адміністративно-територіальної одиниці та в тому числі – у межах населених пунктів.

Форма 2-зем являє собою таблицю, з якої у горизонтальних рядках перелічуються групи власників землі і землекористувачів відповідно до форми б-зем, а в вертикальних графах 1,2,3,4 відповідно вказується кількість власників землі і землекористувачів, загальна площа всіх земель, в тому числі сільськогосподарських угідь, з них ріллі що зазначені у формі б-зем, станом на 1 січня.

У наступних графах загальна площа, площа сільськогосподарських угідь і ріллі кожного рядка розподіляється за формами власності, а з усіх земель виділяються ті, які передані у тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди, та ті, які перебувають у тимчасовому користуванні, у тому числі, на умовах оренди.

До земель, які є державною власністю відносять землі, надані у постійне користування, землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування у межах населених пунктів, які надані у тимчасове користування.

Також відображають загальну площу, у тому площу числі сільськогосподарських угідь, з них ріллі, які перебувають у приватній власності.

Конституція України колективної форми власності не визнає, однак форма 2-зем виділяє землі колективної власності,- оскільки на час складання інструкції такі землі мали місце.

У комунальній власності обліковується загальна площа, площа сільськогосподарських угідь та рілля, які надані у користування, у тому числі на умовах оренди згідно з рішенням органів місцевого самоврядування.

По кожній формі власності наводяться дані про кількість землекористувачів або власників землі.

Після розподілу земель за формами власності у Звіті з усіх земель виділяють землі, які передано у тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди. Тут ураховуються дані про загальну площу земель, площі сільськогосподарських угідь та ріллі, які надані у тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди з числа земель, які перебувають у власності або постійному користуванні юридичних і фізичних осіб, земель запасу та земель, не наданих у власність та постійне користування в межах населених пунктів. З загальної площі виділяють землі довгострокового і короткострокового користування.

У наступних графах записується загальна площа, площі сільськогосподарських угідь та ріллі, переданих у тимчасове користування на умовах оренди.

Враховуючи, що Земельний кодекс України: не виділяє тимчасового користування землею, як це було раніше, тільки коротко- і довгострокову оренду, при записі загальної площі земель тимчасового користування та її розподілу за строками користування слід мати на увазі, що мова йтиме практично про ті землі, які передано в користування на умовах оренди: відповідно землі, які передано в оренду до трьох років – це землі тимчасового короткострокового користування, а ті, які передано в оренду від трьох до п'ятдесяти років, – землі тимчасового довгострокового користування.

Із земель, які передані в тимчасове користування, в тому числі виділяють землі передані в оренду: всього, сільськогосподарських угідь і ріллі.

Не менш важливою є інформація про те, у кого перебувають землі тимчасового користування (в оренді) і їх площа. Для їх відображення відводяться графи аналогічні, як у частині «передано у тимчасове користування».

3. Облік якості земель

Облік якості земель, проводиться із урахуванням ДСТУ 4362:2004 «Якість ґрунту. Показники родючості ґрунтів». Згідно цього нормативного документу, для оцінювання родючості ґрунту повинні використовуватись:

- матеріали великомасштабного обстеження ґрунтів і їх коригування (нариси, ґрунтові карти);
- матеріали детального агрохімічного обстеження ґрунтів;
- матеріали еколого-меліоративного моніторингу;
- результати тривалих стаціонарних польових дослідів наукових установ у конкретних ґрунтово-кліматичних умовах;
- дані агрохімічного паспорту земель сільськогосподарської призначеності, які характеризують сучасний стан родючості ґрунту та ступінь його забрудненості токсичними агрохімікатами, важкими металами, радіонуклідами.

Облік земель за якістю проводиться за всіма категоріями земель і містить:

- а) класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель;
- б) характеристику земель за товщиною гумусового горизонту, вмісту гумусу і рухомих поживних речовин, механічним складом ґрунтів, крутизною схилів, еродованістю, кам'янистістю, засоленістю, солонцюватістю, кислотністю, пере-зволоженістю, заболоченістю, забрудненням як продуктами хімізації сільського господарства, так і техногенним, у тому числі радіонуклідним;
- в) характеристику культур технічного стану природних кормових угідь;
- г) лісотипологічну характеристику лісових угідь;
- г) класифікацію земель житлової і громадської забудови;
- д) характеристику земель у населених пунктах за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

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

У системі державного земельного кадастру він передбачає проведення класифікації не тільки ґрунтів, але й земель.

У природничих науках під *ґрунтом* переважно розуміють верхній пухкий шар земної суші, сформований під впливом різних чинників ґрунтоутворення. Класифікація ґрунтів будується за принципом їх походження і розвитку.

Поняття *земля* включає всю економічну систему, в якій знаходиться земельна ділянка, тобто весь комплекс чинників навколишнього середовища, природних умов виробництва, які визначають ріст і розвиток рослин, умови сільськогосподарського використання земель і, значить, впливають на кінцевий результат господарської діяльності людини. При класифікації земель виділяють ділянки території з характерним не тільки конкретним ґрунтовим покривом, але й усіма іншими умовами, від яких залежить спосіб їх використання. До таких умов належать: *клімат, характер водного і теплового режимів ґрунту та прилеглих шарів атмосфери, рельєф місцевості, експозиція схилів окремих ділянок, конфігурація, розміри й розміщення, природна рослинність і придатність земель для вирощування певних культур, господарська діяльність людини (обробіток, удобрення, меліорація земель тощо).*

Облік якості земельних угідь у межах видів земель проводиться:

- *за механічним складом ґрунту;*
- *ступенем засоленості;*
- *солонцюватості;*
- *кислотності,*
- *вологості,*
- *заболоченості,*
- *кам'янистості,*

- еродованості,
- забрудненням як продуктами хімізації сільського господарства, так і техногенним, включаючи радіонуклідне,
- за рельєфом місцевості, товщиною гумусового горизонту,
- вмістом гумусу,
- забезпеченістю ґрунтів фосфором, калієм, іншими елементами.

Передбачено облік:

кормових угідь - за їх культуртехнічним станом;

лісових угідь - за лісотипологічною характеристикою;

земель, що розташовані у межах населених пунктів – за функціональним призначенням та інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості спеціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Дані обліку якості земель за кількістю показників є дуже об'ємними. У повному обсязі ще не вдалося їх зібрати і відобразити у наявній земельно-кадастровій інформації.

Що стосується обліку лісових угідь та земель у межах населених пунктів, то в земельному обліку було б доцільно давати тільки якісні характеристики земельних угідь, а решту – відповідно у системі лісового та містобудівного кадастрів.

Облік якості земель у складі державного земельного кадастру забезпечує одержання необхідних і вірогідних відомостей для вирішення важливих завдань регулювання земельних відносин у країні. Його дані є базою для бонітування ґрунтів і представляють собою порівняльну оцінку ґрунтів за основними природними властивостями, що мають сталий характер та істотно впливають на урожайність сільськогосподарських культур в природних кліматичних умовах.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Що таке облік земель?
2. Що є об'єктом обліку кількості земель?
3. Як класифікуються угіддя при обліку кількості земель?
4. Які землі виділяються при обліку кількості земель?
5. Від чого залежить ступінь детальності обліку земель?
6. Який порядок ведення обліку кількості земель?
7. У чому полягають особливості обліку зрошуваних і осушуваних земель?
8. Як поділяється облік земель залежно від його змісту і порядку проведення?
9. Що таке основний облік земель?
10. Яке завдання стоїть перед поточним обліком земель?
11. Що таке облік кількості земель?
12. Які чинники впливають на класифікацію земель?
13. Які основні таксономічні одиниці виділяють при класифікації земельного фонду?
14. Що є основою для виділення категорії придатності земель?
15. Які категорії придатності передбачає чинна класифікація земельного фонду?
16. На які підгрупи поділяються групи ґрунтів за гранулометричним складом?
17. Як поділяються землі залежно від зволоження?
18. За якими ознаками наводяться показники агровиробничої характеристики ґрунтів?
19. Які обстеження проводяться для забезпечення вивчення якісного стану ґрунтів?
20. Яку інформацію про стан земель дає ґрунтове обстеження?
21. Назвати види картографічних матеріалів, які використовуються при якісному обліку земель.

Тема 16. Інвентаризація земель

1. Мета і принципи проведення інвентаризації земель.
2. Порядок проведення інвентаризації земель.

1. Мета і принципи проведення інвентаризації земель

Проведення інвентаризації земель для землевласників та землекористувачів є не лише методом державного спостереження та контролю за станом і рухом угідь, а й одним із прийомів бухгалтерського обліку, за допомогою якого здійснюється внутрішня перевірка та документально підтверджується наявність, стан та оцінка майна підприємства з метою забезпечення достовірності даних обліку і звітності.

Інвентаризація земель допомагає здійснювати періодичну перевірку кількості земель, що використовується у сільськогосподарському виробництві, та дозволяє визначити відповідність чи розходження даних бухгалтерського обліку з фактичною наявністю земельних ділянок. Окрім співставлення облікових документів, у процесі інвентаризації визначаються розходження в технічній документації та документах, що підтверджують право власності на неї, виявляються деградовані землі та землі, що тимчасово не використовуються або використовуються в аграрних підприємствах не за цільовим призначенням, а також уточнюються якісні характеристики земельних ділянок (Рис.1).

Модифікована форма ф. № Інв-2 с.-г.

_____ підприємство, організація
 _____ склад, виробничий підрозділ

ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНИЙ ОПИС № _____ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ (ПАЇВ)

_____ дата складання

що закріплені за _____ посада, прізвище, ім'я, по батькові

Склад інвентаризаційної комісії _____

На підставі наказу (розпорядження) від _____ 20__ р. № _____ проведено інвентаризацію земельних угідь, які рахуються на балансовому рахунку № _____, а також орендованих за станом на _____ 20__ р.
 Інвентаризацію почато _____ 20__ р.
 закінчено _____ 20__ р.

При інвентаризації встановлено

Категорія земель, вид угідь	Місцезнаходження земельної ділянки (паша), номер поля	Кваліфікаційний номер	Право власності на землю		Право на землекористування		Загальна площа, га	З яких:		Нерівнісна (балансова) зарплатя земельної ділянки, грн	Нормативна грошова оцінка		Експертна грошова оцінка		Площа, що не використовується	Цільове використання ділянки	Висхідності або порушення
			номер, дата	вид документа	номер, дата	вид документа		оруддя	інші		номер, дата акту оцінки	сума, грн	номер, дата акту оцінки	сума, грн			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Рис. 1. Пропонована форма інвентаризаційного опису земельних угідь (паїв)

Причини виявлених розбіжностей	_____		
_____	_____		
_____	_____		
Загальна кількість земельних угідь	_____		
	прописом		
на суму грн, фактично	_____		
	прописом		
Голова комісії	_____	_____	_____
	посада	підпис	прізвище, ім'я, по батькові
Члени комісії	_____	_____	_____
	посада	підпис	прізвище, ім'я, по батькові
	_____	_____	_____
	посада	підпис	прізвище, ім'я, по батькові
	_____	_____	_____
	посада	підпис	прізвище, ім'я, по батькові
Всі земельні угіддя, поіменовані (зазначені) в цьому інвентаризаційному опису з № _____ по № _____, комісією перевірені в натурі в мої (нашій) присутності і внесені в опис, в зв'язку з чим претензій до інвентаризаційної комісії не маю (не маємо). Земельні угіддя, перелічені в описі, знаходяться на моїй відповідальності.			
Матеріально-відповідальна особа	_____		
	підпис		
Вказані в даному опису дані та підрахунки перевірів	_____	_____	_____
	посада		підпис
“ “ _____ 20__ р.			

На протязі 2013 року на території України здійснено інвентаризацію 90905 земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 1594,7 тис. га. На 2015 рік органи Держземагенства завершили роботи з інвентаризації 1,6 млн га земель сільськогосподарського призначення державної власності, що становить 15% від загальної площі таких земель (10,5 млн гектарів). У результаті у Державному земельному кадастрі зареєстровано 92 тис. земельних ділянок загальною площею 1,6 млн гектарів. На даний момент затверджено 92 тис. технічних документацій із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель. Вартість робіт склала 202 700 000 гривень.

Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 № 513, установлює вимоги до проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою та складення за її результатами технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель.

Інвентаризація земель проводиться з метою:

- забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель;
- визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь;

- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі;
- прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень;
- здійснення землеустрою.

Інвентаризація земель проводиться виходячи з принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.

Об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, окремі земельні ділянки.

Інвентаризація земель проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь або землекористувань і територій, межі яких визначені проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад.

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель є:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;
- планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику

(Проект “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру”) між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку;

- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;

- копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;

- матеріали, підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок щодо їх якісного стану.

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення відповідного органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, судові рішення.

Замовниками технічної документації можуть бути органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі.

Відповідно до ст.26 Закону України «Про землеустрій» (далі – Закон) взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Крім того, ст.27 вказаного Закону замовники документації із землеустрою за рахунок власних коштів мають право на вибір розробника та укладення з ним договору. Таким чином, вартість робіт розробника документації із землеустрою визначається за домовленістю сторін договору.

2. Порядок проведення інвентаризації земель

Роботи з інвентаризації земель включають: *підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.*

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем вихідних даних для проведення інвентаризації земель, складення робочого інвентаризаційного плану.

Робочий інвентаризаційний план складається на основі чергового кадастрового плану або інших планово-картографічних матеріалів у межах міст та селищ – у масштабі не дрібніше 1:5000, у межах сільських населених пунктів – у масштабі не дрібніше 1:2000, у межах територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад, – у масштабі не дрібніше 1:10000, у межах районів – у масштабі 1:25000, із зазначенням меж (рис. 2):

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, які увійшли до складу об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад;
- земель усіх форм власності;
- земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру; обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок;
- угідь.

Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат або похідній від неї з метою визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх використанні та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання підготовчих робіт.

Під час виконання топографо-геодезичних робіт також здійснюється обстеження земельних ділянок на наявність та/або відсутність електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, для яких створюються охоронні, захисні та інші зони з особливими умовами користування.

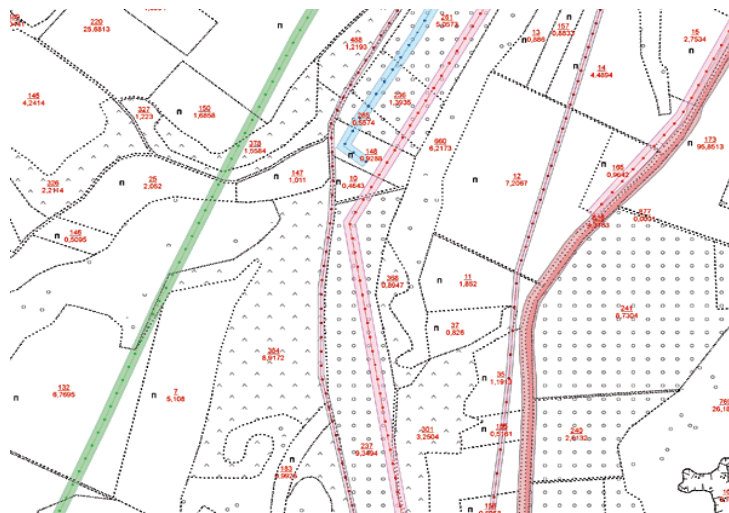


Рис. 2. Робочий інвентаризаційний план (фрагмент)

Для забезпечення необхідної точності відображення прийнятої облікової одиниці площі гранична похибка поворотних точок меж земельних ділянок відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі не повинна перевищувати:

- у мм. Києві, Севастополі та містах обласного підпорядкування - 0,1 метра;
- в інших містах та селищах – 0,2 метра;
- у селах – 0,3 метра;
- за межами населених пунктів – 0,5 метра.

Під час проведення інвентаризації земель площа земельної ділянки зазначається до 1 кв. метра з урахуванням граничної похибки масштабу плану у разі, коли координати поворотної точки межі визначаються з точністю до 0,01 метра.

Камеральні роботи передбачають оброблення даних, отриманих в результаті виконання топографо-геодезичних робіт.

Під час виконання камеральних робіт на робочий інвентаризаційний план наносяться межі земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх

використанні та угідь, отримані в результаті виконання топографо-геодезичних робіт, складаються поконтурні відомості з експлікацією, в яких зазначаються номери контурів, площа земельних ділянок, їх кадастрові номери (за наявності), площа угідь, що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень (обтяжень) у їх використанні, а також складається зведений інвентаризаційний план у масштабі згідно з вимогам.

Окремо складаються реєстри земельних ділянок (земель):

- наданих у власність (користування) з кадастровими номерами;
- наданих у власність (користування) без кадастрових номерів;
- не наданих у власність та користування у розрізі угідь;
- що використовуються без документів, які посвідчують право на них;
- що використовуються не за цільовим призначенням;
- невитребуваних земельних часток (паїв);
- відумерлої спадщини.

На підставі зазначених реєстрів складається зведена порівняльна таблиця даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, та інформації, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, і Державному земельному кадастрі, в якій за наявності відображаються розбіжності (рис. 3).

На зведеному інвентаризаційному плані наносяться межі:

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, які увійшли до складу об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад;
- земельних ділянок, наданих у власність (користування);
- земель і земельних ділянок, не наданих у власність (користування);
- земельних ділянок, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, або не за цільовим призначенням;

- наявних обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок;
- невитребуваних земельних часток (паїв);
- земельних ділянок (земель) відумерлої спадщини;
- угідь;
- водних об'єктів і гідротехнічних споруд, дорожньої мережі, електромереж напругою 0,4 кВ і більше, продуктопроводів та інших об'єктів, для яких створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування;
- зрошуваних та осушуваних земель.

Вид угідь	Площа згідно інвентаризації, га	Площа по формі 6-зем, га	Розходження в площі, га	Причини розходження
Сад	198,7711	198,2000	0,5711	Незначне збільшення площі саду відбулося внаслідок уточнення контурів угідь під час проведення інвентаризації
Інші багаторічні насадження	11,4320	8,0000	3,4320	Площа під багаторічними насадженнями збільшилась внаслідок уточнення контурів угідь під час проведення інвентаризації
Пасовище	512,9965	587,6351	-74,6386	Зменшилась площа внаслідок того, що частина площі пасовища заросла чагарником
Землі під одно-и двохповерхової житлової забудови	7,2019	0,0000	7,2019	Збільшення площі пояснюється причинами: на землі за межами населеного пункту видані державні акти для індивідуального житлового будівництва. Крім того, на території ГП «Н-ський лісгосп» площа, яка обліковувалась під житловим будівництвом, існувала на даній території ще у 1970-х роках, але не була включена в межі населеного пункту і не виключена із земель лісгоспу. Раніше ці території не обліковувались як землі під забудовою за межами населеного пункту
інші землі транспорту і зв'язку	0,1316	0,3050	-0,1734	Зменшення площі відбулося за рахунок частини земель ГП «Черноморнефтегаз», яка перейшла до складу населеного пункту
Кемпінги, будинки відпочинку	2,7441	0,0000	2,7441	Збільшення площі відбулося після передачі земельної ділянки ООО «N.» для рекреаційного призначення. Раніше ці землі не обліковувались

Рис. 3. Порівняльна таблиця

На зведеному інвентаризаційному плані чорним кольором наносяться межі земельних ділянок згідно з документами, що посвідчують право на

земельну ділянку, і Державним земельним кадастром; червоним кольором – межі земельних ділянок за результатами проведення інвентаризації земель.

За результатами проведення інвентаризації земель виконавцем робіт складається технічна документація, що включає:

1) технічне завдання на виконання робіт з інвентаризації земель;

2) пояснювальну записку, яка містить коротку характеристику об'єкта інвентаризації, підстави для виконання робіт, реквізити виконавця, опис матеріалів, використаних під час складання технічної документації, зміст і склад виконаних робіт із землеустрою;

3) текстові матеріали:

- рішення органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органів місцевого самоврядування або суду про проведення інвентаризації земель;

- копії документів, що містять вихідні дані, які використовувалися під час проведення інвентаризації земель;

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;

- додатки, які складаються у формі таблиць;

- пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, і Державному земельному кадастрі;

4) графічні матеріали – робочий і зведений інвентаризаційні плани.

Розробник подає копії матеріалів, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній формі.

Відомості, отримані в результаті інвентаризації земель, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру протягом семи робочих днів після передачі копій матеріалів, отриманих в результаті проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою.

Відомості, отримані в результаті інвентаризації земель, систематизуються та узагальнюються:

- у разі її проведення в межах міст (крім міст республіканського Автономної Республіки Крим значення), селищ, сіл та територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад, – управлінням (відділом) Держземагентства у районі в цілому за районом;
- у разі її проведення в межах районів та міст обласного значення – головним управлінням Держземагентства в області в цілому за областю.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Що таке інвентаризація земель?
2. Що є об'єктом інвентаризації земель?
3. Які вихідні дані для проведення інвентаризації земель?
4. Які роботи включає інвентаризація земель ?
5. Які елементи зазначаються на робочому інвентаризаційному плані?
6. Які реєстри земельних ділянок (земель) складаються під час інвентаризації земель?
7. Назвіть склад технічна документація інвентаризації земель.

Тема 17. Земельний кадастр природних ресурсів

1. Поняття кадастрів природних ресурсів
2. Лісовий кадастр
3. Водні ресурси України та їхній облік
4. Кадастр надр

1. Поняття кадастрів природних ресурсів

Рациональне використання водних ресурсів є складовою частиною охорони природних ресурсів.

Природні ресурси — це національне багатство України, основа забезпечення життєдіяльності населення. Саме тому, розуміючи значимість та унікальність природних ресурсів на державному рівні,

необхідно розглядати питання, що стосуються оцінки їхнього стану, ступеня вивченості, інвентаризації, обліку, моніторингу, охорони і контролю за їхнім використанням.

Одним з важливих завдань у галузі охорони природи є створення і розвиток системи кадастрів природних ресурсів.

Кадастри природних ресурсів — систематизовані зведені дані, які якісно і кількісно характеризують визначені види природних ресурсів, містять фізико-географічні характеристики, класифікації, відомості про динаміку, ступінь вивченості, еколого-економічної значимості тих чи інших об'єктів і ресурсів. Додатково кадастри налічують картографічні і статистичні матеріали, подають рекомендації з використання природних ресурсів, заходи щодо їхньої охорони та іншу інформацію.

З метою забезпечення збору, обробки, збереження та аналізу інформації про стан навколишнього природного середовища, прогнозування його змін і розробки науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття ефективних управлінських рішень в Україні створюється система державних кадастрів природних ресурсів. Вона забезпечує взаємну інтеграцію, комплексність, доступність та оперативність надання відомостей про природні ресурси органам державної влади й управління, суб'єктам природокористування загалом.

Державні кадастри провадять у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

2. Лісовий кадастр

Ліси України – це її національне багатство, лісовий фонд нашої держави.

Відповідно до ст. 95 Лісового кодексу України, прийнятого 21 січня 1994 року №3852-ХІІ, державний облік лісів і **державний лісовий кадастр** провадять з метою ефективно організації охорони і захисту лісів, раціонального використання лісового фонду, відтворення лісів,

запровадження систематичного контролю за якісними і кількісними змінами у лісовому фонді та забезпечення Рад народних депутатів, зацікавлених органів державної виконавчої влади, лісокористувачів відомостями про лісовий фонд.

Державний кадастр лісового фонду – система відомостей про правовий режим лісового фонду, розподіл його між лісокористувачами, поділ лісів за категоріями залежно від їх функції; дані, що характеризують кількісний, якісний стан та грошову оцінку лісового фонду.

Державний лісовий кадастр передбачає організацію раціонального користування лісами, їхнього відтворення, охорони і захисту, планування розвитку лісового господарства і розміщення лісозаготівельного фонду за єдиною для країни системою і в порядку, встановленому урядом.

Державний лісовий кадастр і державний облік лісів містять систему відомостей і документів про:

- *правовий режим лісового фонду та розподіл його між користувачами;*
- *якісний і кількісний стан лісового фонду;*
- *поділ лісів за групами та класифікація за категоріями захищеності;*
- *економічну оцінку та інші дані, необхідні для раціонального ведення лісового господарства та оцінку результатів господарської діяльності в лісовому фонді.*

Державний лісовий кадастр і державний облік лісів здійснюють державні органи лісового господарства на основі матеріалів лісовпорядкування, інвентаризації, обстежень і первинного обліку лісів за єдиною для України системою на кошти державного бюджету. Порядок ведення державного обліку лісів і державного лісового кадастру встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Склад документації державного лісового кадастру визначено Інструкцією, затвердженою Держкомлісом України за погодженням з відповідними міністерствами. Документацію державного лісового кадастру

оформлюють за даними державного земельного кадастру, матеріалами лісовпорядкування, інвентаризації, обстежень і первинного обліку лісів.

Документацію державного лісового кадастру по країні поповнюють один раз у п'ять років.

Основними матеріалами інформаційної бази кадастру є:

- дані державного обліку лісів, який періодично здійснюють регіональні лісовпорядні організації (таксаційні книги);*
- результати досліджень з питань лісових ресурсів науково-дослідних організацій та інститутів;*
- щорічні звітні дані про господарське використання лісопродукції;*
- споживчі та екологічні цінності лісових насаджень, встановлені за літературними джерелами;*
- картографічні матеріали;*
- дані поточних змін, які фіксують після лісовпорядкування в Держлісгоспі та заносять у відповідні документи на підставі натурного обстеження лісового фонду.*

В умовах ринкової економіки інформаційну базу доповнюють відповідними підрозділами лісових угідь, які вносять у кадастр за формами власності і підприємствами.

Документація Державного лісового кадастру ведеться за такими формами:

- Форма №1 «Розподіл лісових ділянок за категоріями у межах категорій лісів»;
- Форма №2 «Розподіл вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок за панівними породами за групами віку»;
- Форма №3 «Загальні дані про лісовий фонд у перерізі адміністративно-територіальних одиниць»;
- Форма №4 «Розподіл вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок за повнота ми та класами бонітетів»;

- Форма №5 «Розподіл вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок за 10-річними віковими періодами».

Внесення змін і доповнень до складу документації Державного лісового кадастру проводиться Держлісагенцією.

Усі постійні лісокористувачі складають документацію Державного лісового кадастру за формами №1, №2, №5.

У Форму № 1 "Розподіл лісових ділянок за категоріями в межах категорій лісів" заносять таку інформацію:

- загальна площа вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок;
- площа вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок штучного походження. Сюди належать ділянки лісових культур (географічних, ландшафтних, плантаційних тощо) площею від 0,1 гектара і більше;
- площа ділянок лісових культур, які станом на рік обліку не переведені у вкриті лісовою рослинністю;
- площа лісових розсадників, плантацій та шкілок усіх видів, дендрологічних садів, а також теплиць і оранжерей, призначених для вирощування садивного матеріалу;
- площа рідколісь;
- площа згарищ та деревостанів, що загинули внаслідок пошкоджень шкідниками, хвороб та стихійних природних явищ і техногенних впливів;
- площа зрубів;
- площа лісових галявин, пустирів, рекультивованих лісових ділянок, призначених для відтворення лісів;
- площа біогалявин, ремізів, майданчиків для підгодівлі диких тварин та птахів, декоративних галявин, місць масового відпочинку, ділянок не призначених для відтворення лісів;
- площа лісових шляхів (лісових залізниць, лісових автомобільних шляхів, лісових ґрунтових доріг) та просік, лісових протипожежних розривів, лісових осушувальних каналів і дренажних систем, стежок, технологічних коридорів, волоків, візирів, окружних меж;

- нормативна грошова оцінка, яка розраховується у необхідних випадках для практичних цілей за методиками, затвердженими: Постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.97 р. № 525 "Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)"; Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.95 р. № 213 "Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", за Порядком, затвердженим наказом Держземагентством України, Мінагрополітики України, Мінбуд України від 5 квітня 2006 року "Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", "Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)".

У Форму № 2 «Розподіл вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок за панівними породами та групами віку» заносять:

- загальні показники площі і запасу деревостанів; розподіл площі і запасу деревостанів за групами віку;
- величину загальної середньої зміни запасу.

Величина показника приймається за даними лісовпорядкування або визначається за таблицями класів віку як підсумок загальної середньої зміни запасу за класами віку.

Загальну середню зміну запасу певного класу віку отримують за даними таблиць класів віку (вікових періодів) як частку від ділення запасу певного класу віку на його середнє значення.

Винятком є визначення цієї величини для деревостанів першого класу віку. Приймається, що середня зміна запасу на 1 га першого класу віку становить 40 % від величини середньої зміни запасу на 1 га другого класу з перевагою хвойних і 60 % - листяних порід.

Попередньо до таблиці класів віку вносяться усі зміни, що відбулися у лісовому фонді за період після попереднього лісовпорядкування.

Форма № 3 "Загальні дані про лісовий фонд у розрізі адміністративно-територіальних одиниць". Форма складається для міст Києва та Севастополя, районів, міст республіканського та обласного значення для лісів державної власності в розрізі міністерств та інших органів виконавчої влади, що мають у своєму підпорядкуванні підприємства, установи, організації, які є постійними лісокористувачами, та загалом окремими рядками для лісів комунальної та приватної власності.

У відповідні розділи цієї форми заносяться:

- коди адміністративного району або іншої адміністративно-територіальної одиниці;
- розмір території адміністративно-територіальної одиниці у квадратних кілометрах з одним знаком після коми;
- загальна площа лісових ділянок;
- площа лісових ділянок певних категорій лісів, які повинні відповідати даним форми № 1;
- показники, що відповідно характеризують площу вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок, площу, зайняту стиглими і перестійними деревостанами, і площу стиглих і перестійних деревостанів з перевагою хвойних порід;
- показники, що відповідно характеризують величину загального запасу деревостанів, запасу стиглих і перестійних деревостанів і запасів деревостанів з перевагою хвойних порід.

Форма № 4 "Розподіл вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок за новотами та класами бонітетів". Форма складається у вигляді таблиці, в якій по горизонталі наводяться дані, що характеризують розподіл площі вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок основних лісотвірних порід за господарствами і групами класів бонітету, а по вертикалі - за групами віку і групами повноти. Вона складається за спеціальною комп'ютерною програмою тільки для об'єктів, на усю площу яких є база даних з актуальною інформацією щодо характеристики кожної лісової ділянки.

Форма № 5 "Розподіл вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок за 10-річними віковими періодами". Форма № 5 складається у розрізі категорій лісів для основних лісотвірних порід у межах 10-річних вікових періодів. У чисельнику наводиться площа в га, у знаменнику - запас деревостанів у тис. куб. м.

Створення лісового кадастру має важливе народногосподарське значення, його дані використовують під час:

- аналізу якісних і кількісних змін у лісовому фонді;
- визначення потенційних можливостей отримання лісової та похідної продукції на різних землях;
- оцінки діяльності лісогосподарських підприємств;
- визначення екологічних змін під впливом антропогенного чинника;
- вирішення завдань, що стосуються управління лісовими ресурсами.

На підставі кадастру здійснюють аналітичні розробки та обґрунтовують лісогосподарські рішення на найближчу перспективу, визначають напрями розвитку і розміщення деревообробної промисловості, целюлозно-паперової сфери обслуговування, природно-рекреаційних комплексів.

3. Водні ресурси України та їхній облік

У широкому тлумаченні під поняттям «водні ресурси» розуміють води поверхневого і підземного стоку, ґрунтові та підземні води, води льодовиків, морські та океанічні води, атмосферні води та води штучних водних об'єктів. Відповідно до потреб матеріального виробництва *під водними ресурсами розуміють придатні до використання запаси поверхневих і підземних вод певної території.*

За походженням і місцем розташування водні ресурси поділяють на *місцеві, регіональні та глобальні*, а за належністю - на *національні, міждержавні та загальні.*

За господарською значимістю водні ресурси поділяють на дві категорії:

- **природні** або **потенційні ресурси** – це поверхневі та підземні води, формування яких зумовлено природними процесами;
- **експлуатаційні ресурси** – це об'єм води, який можна забрати за одиницю часу із поверхневих водостоків і підземних горизонтів у певному районі без зниження продуктивності водозабору та якості води протягом періоду експлуатації.

Усі водні об'єкти як фізико-географічні одиниці становлять **єдиний державний водний фонд**.

Відповідно до Водного Кодексу України усі води (водні об'єкти) на території України становлять її водний фонд.

До **водного фонду** України належать:

1. Поверхневі води:

- **природні водойми (озера);**
- **водотоки (річки, струмки);**
- **штучні водойми (водосховища, ставки) і канали;**
- **інші водні об'єкти.**

2. Підземні води та джерела.

3. Внутрішні морські води і територіальне море.

До земель водного фонду належать землі, зайняті:

- 1) *морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водоймами, болотами, а також островами;*
- 2) *прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм;*
- 3) *гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;*
- 4) *береговими смугами водних шляхів.*

Водні об'єкти в Україні поділяються на об'єкти загальнодержавного та місцевого значення.

До водних об'єктів *загальнодержавного значення* належать:

- 1) внутрішні морські води і територіальне море;
- 2) підземні води, які є джерелом централізованого водопостачання;
- 3) поверхневі води (озера, водосховища, річки, канали), що знаходяться і використовуються на території двох і більше областей, а також їхні притоки усіх;
- 4) водні об'єкти в межах територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, а також віднесені до категорії лікувальних.

До водних об'єктів *місцевого значення* належать:

- 1) поверхневі води, що знаходяться і використовуються в межах однієї області і які не зачислені до водних об'єктів загальнодержавного значення;
- 2) підземні води, які не можуть бути джерелом централізованого водопостачання.

Води (водні об'єкти) є виключно власністю народу України і надаються тільки у користування.

Для забезпечення раціонального використання водних ресурсів провадять *облік вод, завданням якого є встановлення відомостей щодо кількості і якості вод, а також даних щодо водокористування, на основі яких здійснюють розподіл води між водокористувачами та розробляють заходи щодо раціонального використання і охорони вод та відтворення водних ресурсів.*

З метою систематизації даних державного обліку вод та визначення наявних для використання водних ресурсів складають водний кадастр.

Водний кадастр – це систематизована збірка відомостей про водні ресурси країни, їхню кількість, склад і можливості використання. Водний кадастр є державним зведенням даних щодо водних об'єктів, земель водного фонду, водного режиму, водних ресурсів та їхнього використання, необхідних для соціально-економічної та екологічної оцінки водоресурсного потенціалу і забезпечення сталого розвитку регіональних утворень і функціонування водних екосистем.

Водний кадастр є базою державного управління водним фондом. Передбачає **державний облік вод** – систематичне визначення і фіксацію кількості та якості водних ресурсів, розташованих на певній території. Водний кадастр здійснюється з **метою** забезпечення поточного і перспективного планування використання водних об'єктів, їхнього відновлення та охорони. Державний облік підземних і поверхневих вод базується на даних обліку використання поверхневих і підземних вод, наданих водокористувачами, і даних державного моніторингу водних об'єктів.

Принципи ведення державного водного кадастру:

- охоплення всієї території країни обліком водних ресурсів;
- єдина методична основа збору гідрологічної інформації;
- достовірність зібраних даних;
- відповідальність виконавців;
- інформованість користувачів про наявні дані;
- доступ до кадастрової інформації широкого кола користувачів;
- обов'язковість використання кадастрових даних у роботі різних організацій, установ тощо.

Державний водний кадастр провадять за єдиною системою. Надання водокористувачами у спеціально уповноважений державний орган управління водокористуванням і охорони водного фонду даних, необхідних для державного водного кадастру, є обов'язковим.

Дані державного водного кадастру слугують основою для ухвалення рішень зі здійснення державного управління в області використання та охорони вод.

Державний облік поверхневих і підземних вод, ведення державного водного кадастру здійснюють спеціально уповноважені органи управління використанням і охороною вод із участю державного органу управління в галузі гідрометеорології та моніторингу оточуючого середовища (з

поверхневих водних об'єктів) і державного органу управління використанням і охороною надр (з підземних водних об'єктів).

Порядок здійснення державного обліку поверхневих і підземних вод встановлює Уряд країни. **Порядок ведення** державного водного кадастру визначено водним законодавством України.

Спеціально уповноважений державний орган управління використанням і охороною водного фонду зобов'язаний забезпечити доступ до інформації, що міститься у документації **«Державного водного кадастру»**.

Структура державного водного кадастру. Державний водний кадастр є систематизованим зведенням відомостей про:

- **поверхневі, підземні, внутрішні морські води та територіальне море;**
- **обсяги, режим, якість і використання вод (водних об'єктів);**
- **водокористувачів (окрім вторинних).**

Державний водний кадастр налічує також відомості щодо водогосподарських об'єктів, які забезпечують використання води, очищення та скидання зворотних вод, а саме:

- споруди для акумуляції та регулювання поверхневих і підземних вод;
- споруди для забору і транспортування води;
- споруди для скидання зворотних вод;
- споруди, на яких здійснюють очищення зворотних вод (з оцінкою їхньої ефективності).

Відповідно до видів водних об'єктів та їхнього використання у державному водному кадастрі виокремлюють такі розділи і підрозділи:

Розділ 1. Поверхневі води.

1.1. Водотоки (річки, струмки).

1.2. Природні водойми (озера).

1.3. Штучні водойми (водосховища, ставки) і канали.

1.4. Морські води та джерела.

Розділ 2. Підземні води.

2.1. *Грунтові води.*

2.2. *Підземні води.*

Розділ 3. Використання вод.

Дані щодо ресурсів **поверхневих вод**, їхньої якості і змін під впливом виробничо-господарської діяльності узагальнюються за:

- водними об'єктами та їхніми ділянками;
- басейнами річок, озерами, внутрішніми морями;
- адміністративними районами, областями і в державі загалом.

Дані щодо ресурсів **підземних вод**, їхньої якості і змін під впливом виробничо-господарської діяльності узагальнюються стосовно:

- родовищ (басейнів) підземних вод;
- водоносних горизонтів;
- басейнів річок;
- адміністративних районів, областей і держави в цілому.

Дані щодо **використання вод** узагальнюються шляхом створення:

- каталогу водокористувачів;
- банку даних про ресурси поверхневих і підземних вод та обсяги їхнього використання (забори води).

Три розділи «Державного водного кадастру» містять детальну характеристику поверхневих, підземних вод і водокористувачів.

4. Кадастр надр

Надра – це частина земної кори, що розташована під поверхнею суші та дном водоймищ і простягається до глибин, доступних для геологічного вивчення та освоєння.

Гірничі відносини в Україні регулюються Конституцією України, Кодексом України «Про надра», Законами України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про угоди про розподіл продукції», та іншими актами законодавства України, що видаються відповідно до них.

Надра є виключною власністю Українського народу і надаються тільки у користування. Угоди або дії, які в прямій або прихованій формі порушують право власності Українського народу на надра, є недійсними.

Державний фонд надр включає як ділянки надр, що використовуються, так і ділянки надр, не залучені до використання, в тому числі континентального шельфу і виключної (морської) економічної зони.

Родовища корисних копалин – це нагромадження мінеральних речовин в надрах, на поверхні землі, в джерелах вод та газів, на дні водоймищ, які за кількістю, якістю та умовами залягання є придатними для промислового використання.

Техногенні родовища корисних копалин – це місця, де накопичилися відходи видобутку, збагачення та переробки мінеральної сировини, запаси яких оцінені і мають промислове значення. Такі родовища можуть виникнути також внаслідок втрат при зберіганні, транспортуванні та використанні продуктів переробки мінеральної сировини.

Корисні копалини за своїм значенням поділяються на корисні копалини загальнодержавного і місцевого значення. Віднесення корисних копалин до корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення здійснюється Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Користувачами надр можуть бути підприємства, установи, організації, громадяни України, а також іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи.

Родовища, в тому числі техногенні, запаси і прояви корисних копалин підлягають обліку у державному кадастрі родовищ і проявів корисних копалин та державному балансі запасів корисних копалин.

Державний облік родовищ, запасів і проявів корисних копалин здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері

геологічного вивчення та раціонального використання надр, у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Державний кадастр родовищ і проявів корисних копалин містить відомості про кожне родовище, включене до Державного фонду родовищ корисних копалин, щодо кількості та якості запасів корисних копалин і наявних у них компонентів, гірничо-технічних, гідрогеологічних та інших умов розробки родовища та його геолого-економічну оцінку, а також відомості про кожний прояв корисних копалин.

Державний кадастр родовищ і проявів корисних копалин ведеться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр.

Державний баланс запасів корисних копалин містить відомості про кількість, якість та ступінь вивчення запасів корисних копалин щодо родовищ, які мають промислове значення, їх розміщення, рівень промислового освоєння, а також відомості про видобуток, втрати і забезпеченість суспільного виробництва розвіданими запасами корисних копалин.

Державний баланс запасів корисних копалин ведеться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр.

Кадастр мінеральних ресурсів є систематизованою науково обґрунтованою сукупністю вірогідних відомостей щодо обліку, рівня промислового використання запасів корисних копалин і господарської діяльності гірничодобувних підприємств, економічної оцінки родовищ корисних копалин і перспектив розширення мінерально-сировинної бази промисловості.

За своїм складом, властивостями і галуззю застосування у промисловості корисні копалини поділяють на такі групи:

1. Паливно-енергетичні ресурси.
2. Рудна і нерудна сировина для чорної металургії.

3. Руди кольорових металів.
4. Сировина для хімічної промисловості.
5. Гірничорудна сировина.
6. Нерудна сировина для будівельних матеріалів.

Під час складання кадастру дотримуються таких основних принципів:

1. Вірогідності всіх родовищ і видів корисних копалин.
2. Співставлюваності оціночних показників, яка забезпечує єдину систему ведення кадастру країни.
3. Періодичності оновлення основних даних згідно з динамікою розширення мінерально-сировинної бази.

Вихідною базою кадастру є геолого-економічні відомості щодо родовищ корисних копалин, техніко-економічні показники роботи гірничодобувних підприємств, інші оціночні дані по мінеральній сировині, попередні міркування щодо перспектив розвитку.

У процесі складання *кадастру мінеральних ресурсів* використано:

- баланси запасів корисних копалин за їхніми окремими видами;
- геологічні звіти по пошуках і розвідках родовищ корисних копалин;
- геолого-економічні огляди і геологічні карти по мінеральній сировині;
- щорічні виробничі звіти щодо діючих гірничодобувних підприємств;
- матеріали проектних інститутів.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Яке призначення кадастрів природних ресурсів?
2. Що включає в себе державний земельний кадастр та які основні принципи його ведення?
3. З яких матеріалів формується інформаційна база лісового кадастру?
4. Де використовують дані кадастру мінеральних ресурсів?

Тема 18. Завдання і призначення земельного кадастру сільських (селищних) рад базового рівня

1. Роль земельного кадастру в плануванні сільськогосподарського виробництва
2. Структура і перелік земельно-кадастрової документації місцевого рівня.
3. Організація первинного і ведення поточного земельного кадастру.

1. Роль земельного кадастру в плануванні сільськогосподарського виробництва

Земельний кадастр всебічно вивчає землю і дає про неї найсуттєвішу інформацію, а землеустрій, організовує територію земель і передбачає їх найбільш доцільне використання.

У законодавстві окремо визначені, земельний кадастр і землеустрій і за своєю суттю, утворюють єдину цілком пов'язану систему земельних заходів, одна складова частина якої не може існувати без іншої. *Так, для прикладу, земельний кадастр не може інформувати про землю, яка територіально не відокремлена, тобто не організована у вигляді ділянки; в свою чергу землеустрій не може проектувати використання земель, якщо не має про них необхідної інформації. Так спочатку створюються проект землеустрою на відведення земельної ділянки і паралельно присвоюється кадастровий номер земельної ділянки, оформляється Поземельна книга та проходить реєстрація земельної ділянки тобто включення її до загального реєстру і реєстрація прав на земельну ділянку.*

Проведення земельної реформи вимагає необхідної інформації про землю. І тому була проведена інвентаризація земель усіх категорій. *Під час, якої визначали ділянки, що використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально або способами, які призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічного стану. По суті, така інформація давала відомості про землекористувачів,*

кількість і якість земель. Основна увага інвентаризації земель зосереджувалася на одержанні відомостей про землі сільськогосподарських підприємств. Це задовольняло потреби реформування земельних відносин, насамперед у сільському господарстві.

Державний земельний кадастр призначений для забезпечення споживачів необхідними відомостями про господарський, природний стан та правовий режим земель. Найбільш вживаною споживачами інформацією є дані про площі земельних ділянок, тобто – обліку кількості земель.

На відміну від попереднього періоду, коли облік вівся лише за категоріями земель, землекористувачами, угіддями і меліоративним станом (зрошувані, осушені землі), нині додатково включається числова інформація про землі в межах населених пунктів і поза ними, землі за формами власності, надані у тимчасове користування (у тому числі на умовах оренди), землі, що оподатковуються і не оподатковуються. Дані обліку кількості земель відображають фактичний стан їх використання і щорічно доводяться до відома всіх господарських і державних органів управління земельними ресурсами.

Ведення обліку якості землі відповідає потребам науково обґрунтованого врахування природних властивостей ґрунтів при використанні у господарській діяльності. За цими даними проводиться розміщення сільськогосподарського виробництва, аналіз використання земель, економічне стимулювання їх раціонального використання і охорони, планування урожайності культур, оцінка результатів господарської діяльності сільськогосподарських підприємств. Дані обліку якості земель використовуються при бонітуванні ґрунтів.

Дані обліку якості земель за кількістю показників дуже об'ємні. У повному обсязі ще не вдалося їх відобразити у наявній земельно-кадастровій інформації. Ці дані включають інформацію щодо якості сільськогосподарських земель з ряду показників. Так, нині ще не

відображається інформація про забруднення ґрунтів пестицидами, гербіцидами, нітратами, важкими металами і радіонуклідами.

Коли йдеться про землі населених пунктів, то дані обліку якості земель мають важливе значення для зонування території, розподілу земель за формами власності, плати за них. В останні роки набувають поширення експериментальні обстеження земель з метою одержання даних для проведення грошової їх оцінки. Ці роботи передбачають проведення обстежень, за даними яких встановлюється генетичний тип ґрунтів для обчислення розміру грошової оцінки. Земельно-кадастрові дані щодо характеристики земель населених пунктів повинні обмежуватися лише відомостями про генетичний тип ґрунту та його площу. Характеристики земель населених пунктів за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, входять до функцій містобудівного кадастру.

Всебічні дані обліку якості земель, служать для встановлення розмірів плати за землю і вартісної та оцінки.

2. Структура і перелік земельно-кадастрової документації місцевого рівня.

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;

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.

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

3. Організація первинного і ведення поточного земельного кадастру

Основним земельно-кадастровим обліковим документом ради є Земельно-кадастрова книга (ЗКК), за матеріалами якої складають звіт.

Першочергові вимоги при заповненні та веденні земельно-кадастрових книг:

- заповнення та внесення подальших змін у земельно-кадастрову книгу проводять на основі відповідних рішень та документів. Документами, що підтверджують записи, вважаються Державний акт або Свідоцтво про право власності, план землеволодіння і землекористування, експлікація земель, матеріали крупномасштабної зйомки населених пунктів, акти обмірів площ, основні чи додаткові рішення органів місцевого самоврядування та виконавчої влади;
- всі записи ведуться чорнилом, при цьому ніякі підчистки і виправлення цифр не допускаються. У випадку помилки неправильний запис акуратно закреслюють одною лінією, а нові записують зверху, про що роблять відмітку в кінці книги;
- облік ведеться у міських і селищних радах з точністю до чотирьох знаків після коми (15 кв.м – 0,0015 га);
- всі сторінки цієї книги повинні бути пронумеровані, прошнуровані і скріплені печаткою.
- книги зберігаються в сейфі або спеціальній вогнетривкій шафі.
- земельно-кадастрова книга розрахована на сім років, після чого заповнюється новий екземпляр.

Таблиця 1.

Земельно-кадастрова картка (книга)

№ п/п	Прізвище, імя, по-батькові, якому надається земельна ділянка	Всього земель	В тому числі за межами населеного пункту	В тому числі				Підстава на право власності	Примітка
				ріллі	Багаторічних насаджень	Інших с/г угідь	Під будівлями і дворами		

Представник органу виконавчої влади із земельних ресурсів в обов'язковому порядку перевіряє правильність ведення земельно-кадастрової книги один раз на рік. Результати перевірки заносяться на спеціально

відведених аркушах записом у кінці земельно-кадастрової книги. Особа, яка відповідає за ведення книги, знайомиться з результатами перевірки під розписку і усуває виявлені у веденні записів недоліки.

Наказом Держкомзему «Про первинний облік земельних ділянок на основі застосування кадастрових номерів та стандарту бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру» від 12.10.2000 №133 облік земельних ділянок на основі кадастрових номерів було запроваджено у складі державного земельного кадастру.

Облік кількості та якості земель, на відміну від реєстрації, сам по собі не має легалізуючого значення (крім випадків, коли облік здійснюється у формі реєстрації). Реєстрація земель є не єдиною формою обліку.

Облік земель ведеться також на основі різного роду обстежень, даних статистичної звітності: ЗУ «Про державну статистику», наказ Держкомстату №377 від 05.11.1998 «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)». Зокрема, дані статистичної звітності широко використовують органи податкової служби для стягнення земельного податку за фактичне використання земельних ділянок.

Погосподарський облік, як вид первинного обліку, передбачений для накопичення і систематизації відомостей, які збираються сільськими, селищними, міськими радами по розташованих на їхній території сільських населених пунктах і які є необхідними для виконання ними своїх повноважень та інформаційного забезпечення органів місцевого самоврядування всіх рівнів і органів виконавчої влади про соціально-демографічні характеристики населення в сільській місцевості, його потенціал у сфері сільського господарства.

Для ведення цього обліку використовуються єдина на всій території України методологія і типові форми первинної облікової

документації, затверджені центральним органом виконавчої влади у галузі статистики. Окремі форми ведуться по міських поселеннях.

Об'єкт господарського обліку – це:

домогосподарство з реєстрацією місця проживання на території місцевої ради разом з нерухомістю, якою воно володіє або користується на правах довгострокової оренди, – перший тип об'єкта (код - 1);

домогосподарство з реєстрацією місця перебування на території місцевої ради без реєстрації місця проживання в ній разом з нерухомістю, якою воно володіє або користується на правах довгострокової оренди, – другий тип об'єкта (код - 2);

домоволодіння, місце проживання власника (власників) якого зареєстровано за межами місцевої ради, включаючи земельні ділянки, що належать цій особі (особам) у межах місцевої ради, - третій тип об'єкта (код - 3);

землеволодіння, місце проживання власника (власників) якого зареєстровано за межами місцевої ради, - четвертий тип об'єкта (код - 4). Землеволодіння, як об'єкт ПГО, не має розташованого на ньому житлового будинку, але на ньому можуть знаходитися окремі господарські споруди;

закинутий об'єкт – домоволодіння або землеволодіння, яким тривалий час ніхто не користується і яке має ознаки занепаду, руйнування, а також домоволодіння або землеволодіння, чий єдиний власник, господар помер, а спадкоємці (правонаступники) ще не визначені, - п'ятий тип об'єкта (код - 5).

Перезакладення форми N 1 проводиться один раз на п'ять років на основі суцільного обходу об'єктів ПГО в період з 1 до 15 січня. У наступні чотири роки місцеві ради щорічно станом на 1 січня проводять суцільну перевірку й уточнення записів у ній.

У формі N 1 облікові картки об'єктів ПГО групуються за населеними пунктами, вулицями місцевої ради.

Розділ III "Земля в особистому користуванні об'єкта на 1 січня" уміщує показники, що відносяться до земельної ділянки (земельних ділянок) об'єкта ПГО в цілому, і заповнюється станом на 1 січня. Дані записуються в гектарах з чотирма десятковими знаками після коми або із значністю, зазначеною в документах.

До цього розділу записується інформація про площу земельних ділянок, якими безпосередньо (особисто) користується об'єкт ПГО:

- як тих, що належать його членам на праві власності, так і тих,
- якими вони користуються за договорами оренди (включаючи ділянки з земель запасу, прилеглих до території місцевої ради).

Площа земельних ділянок, які віддані в оренду за договорами, укладеними відповідно до чинного законодавства, до загальної площі землі, якою користується об'єкт ПГО, не включається.

Оскільки згідно з чинним законодавством земля надається окремому громадянину, загальна площа землі об'єкта ПГО складається з площі землі, отриманої кожним з його членів. Якщо хтось з членів об'єкта ПГО вибуває з нього або прибуває до нього разом з отриманою землею в межах місцевої ради, то до загальної площі землі відповідних об'єктів уносяться необхідні зміни: або її зменшення, або її збільшення.

Для об'єкта ПГО першого типу дані цього розділу ув'язуються з інформацією, що записана в розділі і його облікової картки для кожного з членів домогосподарства. Загальна площа земельних ділянок домогосподарства повинна дорівнювати сумі площ земельних ділянок, записаних у розділі і облікової картки (включаючи ділянки, взяті в оренду) за кожним членом домогосподарства, за мінусом площі ділянок, які здані в оренду.

Площа земельних ділянок, якими користується об'єкт ПГО, розшифровується за основними видами цільового призначення ділянок згідно з Земельним кодексом України: для будівництва, обслуговування жилого будинку, господарських будівель, для ведення особистого селянського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, для сінокосіння та випасання худоби, для городництва та для індивідуального садівництва.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Яка роль земельного кадастру в плануванні сільськогосподарського виробництва.
2. Яке значення земельного кадастру при меліорації земель?
3. Яке значення земельного кадастру при хімізації ґрунтів і охороні земель?
4. Які відомості включаються до Державного земельного кадастру про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць?
5. Як називається основний земельно-кадастровий обліковий документ ради?
6. Основні завдання погосподарського обліку.

Тема 19. Державний земельний кадастр населених пунктів

1. Роль і значення земельного кадастру при плануванні і використанні земель населеного пункту.
2. Містобудівна документація
3. Ведення містобудівного кадастру.

1. Роль і значення земельного кадастру при плануванні і використанні земель населеного пункту.

До земель населених пунктів можна віднести усі землі, розташовані у межах населених пунктів (сіл, селищ та міст).

Землі населених пунктів, займаючи незначну частину земельного фонду України (наприклад, землі міст складають лише біля 2 % території України). Але з одного боку ці землі, концентрують на собі більшу частину продуктивних сил України та левову частку факторів, що складають антропогенне навантаження на навколишнє природне середовище і являють собою небезпеку для людини. А з іншого боку, в населених пунктах проживає велика кількість населення, яке потребує захисту від шкідливих умов середовища та створення сприятливих умов для життя людей. Для цього покликані вимоги щодо раціонального використання, охорони та відтворення земель населених пунктів.

Чинний ЗК України (на відміну від чинних раніше кодексів) не виділяє землі населених пунктів як окрему категорію земель. Натомість, в окрему категорію виділені землі житлової та громадської забудови (ст. 38 ЗК України): «До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування». Отже, поняття «землі населених пунктів» та «землі житлової та громадської забудови» співвідносяться як загальне та конкретне.

Характерною ознакою земель населених пунктів є входження до їх складу земель:

- житлової і громадської забудови, зайняті жилими, культурно-побутовими, адміністративними, культовими та іншими спорудами, будівлями;
- загального користування, зайняті майданами, вулицями, дорогами, переїздами, набережними, парками, лісопарками, скверами, бульварами, водоймищами, пляжами та іншими об'єктами, і призначені для задоволення громадських потреб населення;

- промислової, комерційної і комунальної забудови, зайняті промисловими, комунально-складськими та іншими виробничими об'єктами;
- транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, зайняті будівлями і спорудами, залізничного, автомобільного, річкового, морського, повітряного та трубопровідного транспорту, магістралями інженерної інфраструктури і зв'язку;
- особливо охоронних територій і об'єктів природно-заповідного, природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного призначення, зайняті пам'ятниками природи, природними парками, національними парками і дендрологічними парками, ботанічними садами, лісами, що використовуються для організованого масового відпочинку населення і туризму, а також землі із джерелами, що мають природні лікувальні властивості, і землі, на яких розташовані пам'ятки історії і культури, музеї-заповідники, музеї-садиби;
- водних об'єктів, зайнятих поверхневими водопотоками, замкненими водоймами, поверхневими водоймами, акваторіями, водоохоронними зонами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами;
- сільськогосподарського використання, зайняті сільськогосподарськими угіддями, а також будівлями і спорудами, що обслуговують потреби сільськогосподарського виробництва.

Правовий режим земель у межах населених пунктів (міст, селищ і сіл) – це встановлений правовими нормами порядок, який визначає структуру та цільове призначення всіх земель, що становлять територію населеного пункту та окремих категорій в його межах, приналежність цих земель певним суб'єктам, розпорядження, управління та користування ними, права та обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, а також компетенцію місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин.

Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів визначаються наявністю містобудівних вимог як до організації всієї

території, так і окремих її частин, розширенням компетенції органів місцевого самоврядування у сфері використання та охорони цих земель, взаємозв'язком та підпорядкованістю правового режиму всіх земель у межах території населених пунктів правовому режиму земель житлової та громадської забудови як домінуючої категорії.

Кадастровий землеустрій – це комплекс робіт, що виконуються для визначення правового режиму земельних ділянок та відновлення їх меж. Кадастровий землеустрій включає: кадастрову зйомку земельної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками землі та землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж зон обтяжень та обмежень щодо використання землі; виготовлення кадастрового плану.

За видом населеного пункту землі населених пунктів можна поділити на (1) землі міст, (2) землі селищ міського типу, (3) землі сільських населених пунктів (сіл). Такий поділ має важливе значення і впливає на правовий режим відповідних земель насамперед тому, що законодавство передбачає різні правила планування та забудови різних населених пунктів.

Законодавство також передбачає поділ земель населених пунктів на зони. Так, відповідно до п. 2.1. ДБН 360-92 територія міст поділяється за функціональним призначенням на сельбищну, виробничу і ландшафтно-рекреаційну зони.

Здійснюється і дрібніший поділ: зокрема промислові райони в місті за архітектурно-планувальними умовами і чинниками поділяються на містобудівні категорії: промислова зона, комунально-складська зона тощо.

Основною особливістю правового режиму земель житлової і громадської забудови, що впливає з їх цільового призначення, є обов'язковість їх використання відповідно до містобудівної документації (ст. 39 Земельного кодексу України). Однак вимоги, що ставляться до зазначених документів, передбачені не в земельному законі, а у містопорядних планувальних законах. Найважливішими серед них є закони

«Про основи містобудування», «Про благоустрій населених пунктів», «Про генеральну схему планування території України», «Про регулювання містобудівної діяльності» та деякі інші.

Так, відповідно до ст. 17 закону України «Про основи містобудування» містобудівна документація являє собою текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій. У ст. 16 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачається, розроблення і затвердження схеми планування територій на місцевому рівні шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій.

2. Містобудівна документація

Містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі у цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у Державній геодезичній системі координат УСК-2000 і Єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про планування та забудову територій», «містобудівна документація – затвержені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій».

До складу містобудівної документації входить:

генеральна схема планування території України – містобудівна документація, яка визначає концептуальні вирішення планування та використання території України (ст. 1 Закону України «Про планування та забудову населених пунктів»). Вимоги до цього документу визначені ст. ст. 5, 6 Закону, а сама схема затверджена Законом України «Про Генеральну схему планування території України» від 07.02.2002;

схема планування території – містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого

використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин (ст. 1 Закону України «Про планування і забудову територій»). Положення, що стосуються схеми, вміщені у ст. ст. 7-9 Закону;

генеральний план населеного пункту, ст. 1 Закону України "Про планування і забудову територій" визначає генеральний план населеного пункту як містобудівну документацію, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Детальні вимоги щодо змісту генерального плану, а також повноваження щодо його реалізації визначаються ст. 12 Закону;

детальний план території – містобудівна документація, яка розробляється для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів (ст. 1 Закону України «Про планування та забудову територій»). Вимоги до плану вміщені у ст. 13 Закону;

проект забудови територій – документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, яка розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд планування і забудову територій. Правовий режим даного різновиду документації визначений ст. 15 Закону;

план червоних ліній – складова генерального плану або окремий документ, яким визначається розташування т. з. червоних ліній – визначених в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі меж існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення (ст. ст. 1, 14 Закону України «Про планування і забудову територій»);

проект розподілу територій – містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок (ст. 16 Закону України «Про планування і забудову населених пунктів»);

план зонування територій – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Зонування території здійснюється з виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон; встановлення для кожної зони умов та обмежень з визначенням видів використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості; узгодження меж зон з межами територій природних комплексів смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями.

Окрім положень закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", вимоги до містобудівної документації вміщені також у численних нормативних документах, насамперед у галузі будівництва та у сфері забезпечення санітарно-спідеміологічного благополуччя населення. Серед цих документів варто виділити ДБН 360-92 («Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень») та Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом МОЗ України № 173 від 19.06.1996 р.

3. Ведення містобудівного кадастру

Містобудівний кадастр визначається як державна система зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та

будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів.

Містобудівний кадастр створюється як розподілена геоінформаційна система та ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, а також на рівні міст Києва і Севастополя та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.

Містобудівний кадастр ведеться Службою містобудівного кадастру, яка діє у складі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, органу містобудування та архітектури

Система містобудівного кадастру включає:

1. організаційну структуру;
2. технічні та програмні засоби;
3. інформаційні ресурси;
4. каталоги та бази метаданих;
5. сервіси геопросторових даних;
6. будівельні норми, технічні регламенти та державні стандарти.

Дані містобудівного кадастру використовуються суб'єктами містобудування під час вирішення питань:

- 1) прогнозування розвитку, планування і забудови населених пунктів;
- 2) розміщення, проектування будівництва й реконструкції об'єктів житлово-цивільного, виробничого, комунального та іншого призначення;
- 3) охорони пам'яток архітектури і містобудування, регенерації історичних поселень;
- 4) створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури;
- 5) регулювання земельних відносин на відповідних територіях;
- 6) визначення зон економічної оцінки територій, обґрунтування розмірів оподаткування і вартості земельних ділянок, будинків і споруд з урахуванням місцевих умов;

- 7) обліку власників і користувачів будинків і споруд;
- 8) контролю за раціональним використанням територіальних ресурсів, аналізу реалізації затвердженої містобудівної документації та інших питань.

Містобудівний кадастр ведеться на окремий населений пункт. Однак узагальнення окремих даних містобудівних кадастрів може проводитися на рівні адміністративних районів, областей та України загалом.

За своїм змістом містобудівний кадастр складається з текстових, цифрових та графічних матеріалів, які містять систему основних відомостей про:

- 1) межі та площі населеного пункту, його адміністративно-територіальних утворень, окремих земельних ділянок, їхній правовий режим та якість;
- 2) належність до відповідальних функціональних зон окремих територій та земельних ділянок, їхнє сучасне використання, стан забудови, інженерного забезпечення та озеленення, перспективне містобудівне призначення;
- 3) соціальну, інженерну та транспортну інфраструктуру населеного пункту;
- 4) будинки і споруди, їхній правовий режим, технічний стан, архітектурну та історико-культурну цінність;
- 5) екологічні та інженерно-геологічні характеристики окремих територій і земельних ділянок, можливість здійснення на них містобудівної діяльності з урахуванням планувальних обмежень.

Відомості та дані для ведення містобудівного кадастру населених пунктів збирають з документованих державних, відомчих та інших джерел інформації, зокрема:

- 1) про землі – з даних Державного земельного кадастру;
- 2) про сучасне і перспективне призначення територій, їхню належність до відповідних функціональних зон – з матеріалів затвердженої містобудівної документації;

- 3) про місцеположення окремих територій, земельних ділянок, будинків, споруд та інженерних комунікацій – з топографо-геодезичних і картографічних матеріалів;
- 4) про інженерно-геологічний стан територій – з матеріалів інженерно-геологічних вишукувань;
- 5) про будинки і споруди – з даних технічної інвентаризації та проектних рішень цих об'єктів;
- 6) про екологічний стан території – з даних екологічних, гідрометеорологічних, радіологічних, санітарно-гігієнічних та інших досліджень.

З питань організації кадастрової служби відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування затверджується Положення про службу містобудівного кадастру відповідного рівня та визначаються умови виділення штатних одиниць, забезпечення їх приміщеннями, комп'ютерною та іншою технікою, меблями, програмними засобами, фінансування кадастрової діяльності, інші умови.

Спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури спрямовують роботу служб містобудівного кадастру за такими напрямками:

- створення та ведення містобудівного кадастру, зокрема містобудівний моніторинг об'єктів, із залученням науково-дослідних і проектних організацій;
- визначення пріоритетів у формуванні містобудівного кадастру і черговості виконання робіт;
- розроблення типових форм містобудівного паспорта об'єкта та кадастрових довідок;
- впровадження у практику служб містобудівного кадастру єдиних організаційно-правових, нормативно-методичних та програмно-технологічних основ ведення містобудівного кадастру;
- впровадження використання керівних документів щодо містобудівного кадастру, дія яких поширюється на відповідну територію;

- підготовка та подання органам виконавчої влади щорічної аналітичної доповідної записки щодо стану ведення містобудівного кадастру та результатів кадастрової діяльності.

Ведення містобудівного кадастру здійснюється службами містобудівного кадастру формуванням і актуалізацією інформаційних ресурсів містобудівного кадастру відповідного рівня після отримання, систематизації, узагальнення та реєстрації відомостей і документів, що надійшли від базових суб'єктів містобудівного кадастру, визначених у пункті 13 цього Положення, рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо планування і забудови території та результатів містобудівного моніторингу.

На державному рівні у систему містобудівного кадастру вводяться відомості про:

- єдину цифрову топографічну основу території країни на підставі державної топографічної карти України, наданої Мінагрополітики, і планово-картографічної основи Державного земельного кадастру, наданої Держземагентством;
- державний кордон та межі адміністративно-територіальних одиниць на підставі даних Державного земельного кадастру;
- Генеральну схему планування території України;
- схеми планування окремих частин території України;
- результати моніторингу стану розроблення генеральних планів населених пунктів на підставі даних інформаційних систем містобудівного кадастру регіонального рівня;
- інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з питань використання територій, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території країни на підставі даних, що надійшли з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем;

- нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження відповідно до законодавства.

На регіональному рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості про:

- єдину цифрову топографічну основу території Автономної Республіки Крим і областей на підставі топографічних карт і планово-картографічної основи Державного земельного кадастру на відповідні території;
- межі адміністративно-територіальних одиниць на підставі даних Державного земельного кадастру;
- схеми планування території Автономної Республіки Крим, областей та окремих частин території з об'єктами регіонального значення за межами населених пунктів;
- результати моніторингу стану розроблення генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій (зонінгів) та детальних планів;
- інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з питань використання територій, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території регіону на підставі даних, що надійшли з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем;
- нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження відповідно до законодавства.

На районному рівні у систему містобудівного кадастру вводяться відомості про:

- єдину цифрову топографічну основу території району на підставі топографічних карт, планово-картографічної основи Державного земельного кадастру щодо території району;
- межі адміністративно-територіальних одиниць району на підставі даних Державного земельного кадастру;

- схеми планування району та окремих частин території з об'єктами районного значення за межами населених пунктів;
- генеральні плани міст районного значення, селищ міського типу та сільських населених пунктів, в яких не створюються інформаційні системи містобудівного кадастру, плани зонування (зонінги) територій, історико-архітектурні опорні плани зазначених населених пунктів і детальні плани територій, інші відомості та дані щодо таких населених пунктів;
- інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з питань використання територій, їх кадастрового, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території району;
- нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження відповідно до законодавства.

На міському рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості про:

- єдину цифрову топографічну основу території міста на підставі топографічних карт і планів та планово-картографічної основи Державного земельного кадастру на територію міста, результатів інженерно-геодезичних виконавчих знімань завершеного будівництва об'єктів інфраструктури та результатів містобудівного моніторингу;
- межі населеного пункту та його адміністративно-територіальних одиниць на підставі даних Державного земельного кадастру;
- Генеральний план міста, плани зонування (зонінги) територій, історико-архітектурний опорний план міста та детальні плани територій;
- межі кадастрових зон і кварталів, межі економіко-планувальних зон нормативної грошової оцінки земель міста, межі земельних ділянок, кадастрові номери земельних ділянок, угіддя земельних ділянок (із зазначенням контурів будівель, споруд, розташованих на земельних ділянках), цільове призначення земельних ділянок, вид функціонального використання

земельних ділянок, нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розподіл земель між власниками і користувачами (зазначається форма власності та вид речового права), обмеження у використанні земельних ділянок на підставі даних Державного земельного кадастру;

- інженерно-транспортну інфраструктуру на підставі топографічних карт і планів, даних експлуатаційних служб у сфері інженерно-транспортної інфраструктури, результатів інженерно-геодезичних виконавчих знімів завершеного будівництва об'єктів інфраструктури;

- будинки і споруди, їх правовий режим, технічний стан, архітектурну та історико-культурну цінність на підставі топографічних карт і планів, даних технічної інвентаризації та проектних рішень таких об'єктів;

- пам'ятки історико-культурної спадщини на підставі даних обліку пам'яток, що ведеться відповідним органом охорони культурної спадщини;

- реєстр назв вулиць та інших поіменованих об'єктів місцевості на підставі топографічних планів, офіційних довідників та рішень органів місцевого самоврядування про назви (перейменування) вулиць та інших поіменованих об'єктів місцевості;

- реєстр адрес на території міста на підставі топографічних планів та рішень органів місцевого самоврядування про присвоєння та зміну адрес об'єктів на території міста;

- затверджені містобудівні програми, схеми та проекти розвитку інфраструктури, охорони пам'яток історії, культури і природи, озеленення, благоустрою та захисту території, інвестиційні програми та проекти на підставі відповідних рішень органів місцевого самоврядування про їх затвердження (погодження);

- іншу містобудівну документацію, матеріали проектної документації, дозволи (декларації) про будівництво, акти контрольних перевірок, документи на прийняття об'єктів в експлуатацію на підставі рішень про затвердження (погодження) відповідної документації, виданих дозволів на виконання будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про готовність

об'єкта до експлуатації та інших документів щодо об'єктів містобудування і будівництва відповідно до закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- екологічні та інженерно-геологічні характеристики окремих територій і земельних ділянок, можливість провадження на них містобудівної діяльності з урахуванням планувальних обмежень на підставі відповідної містобудівної документації, даних екологічних, гідрометеорологічних, радіологічних, санітарно-гігієнічних та інших досліджень, а також на підставі даних, отриманих з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем щодо питань використання територій, їх екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території міста;
- нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження відповідно до чинного законодавства.

Дані, що подаються для ведення містобудівного кадастру, та періодичність їх поновлення визначаються відповідним спеціально уповноваженим органом містобудування та архітектури разом з базовими суб'єктами містобудівного кадастру та іншими заінтересованими органами виконавчої влади і органами місцевого самоврядування.

Відповідальність за достовірність переданих у містобудівний кадастр даних несуть посадові особи, до повноважень яких належить їх подання.

Створення містобудівного кадастру включає виконання таких основних завдань:

- розроблення програми;
- розроблення правового, нормативного та методичного забезпечення;
- організація функціонування Служби містобудівного кадастру;
- формування програмно-технічних комплексів;
- організація робіт з інформаційного наповнення баз даних;
- формування інформаційно-комунікаційної системи обміну інформацією;

- кадрове забезпечення.

Фінансування робіт з проведення заходів, визначених програмою щодо створення містобудівного кадастру та його ведення, формування і утримання Служби містобудівного кадастру на державному рівні, здійснюються за рахунок коштів Державного бюджету, на регіональному та базовому (адміністративний район, місто) рівнях – за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів або інших джерел, не заборонених законом.

Створення містобудівного кадастру здійснюється у два етапи.

Перший етап включає:

- розроблення програми створення (оновлення) містобудівної документації відповідно до вимог законодавства та нормативно-технічних документів;
- розроблення програми із створення містобудівного кадастру;
- розроблення та прийняття нормативно-правових актів та нормативних документів, що визначають правову та нормативну основи створення та ведення містобудівного кадастру;
- проведення інвентаризації наявних матеріалів, дані яких передбачається ввести до містобудівного кадастру;
- формування Служби містобудівного кадастру;
- розроблення технічного завдання на створення геоінформаційної системи та геопорталу містобудівного кадастру;
- придбання та встановлення технічного комплексу геоінформаційно: системи та геопорталу містобудівного кадастру;
- розроблення уніфікованої системи електронного документообігу для кадастрового обліку та обміну кадастровими даними;
- встановлення та розроблення програмного забезпечення геоінформаційної системи та геопорталу містобудівного кадастру;
- формування інформаційних ресурсів містобудівного кадастру та введення в експлуатацію геоінформаційної системи і геопорталу містобудівного кадастру.

Другий етап включає:

- удосконалення діяльності Служби містобудівного кадастру;
- встановлення комунікаційних каналів обміну інформацією з розподіленими базами даних;
- організацію системи захисту інформації та доступу до інформаційних ресурсів містобудівного кадастру;
- організацію робіт з планового введення даних до баз даних містобудівного кадастру та формування і видача на запит кадастрових документів та довідок;
- експлуатацію геоінформаційної системи містобудівного кадастру і геопорталу містобудівного кадастру, введення інформаційних ресурсів містобудівного кадастру;
- постійне забезпечення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ, організацій і громадян містобудівною інформацією.

Інформація, яка міститься у містобудівному кадастрі, є відкритою та загальнодоступною, крім відомостей, що належать до інформації з обмеженим доступом. Захист інформації, яка міститься у містобудівному кадастрі, здійснюється відповідними суб'єктами інформаційних відносин відповідно до чинного законодавства.

Інформація, яка міститься у містобудівному кадастрі і не має обмеження в доступі, надається суб'єкту містобудівної діяльності за його запитом. Обмеження доступу до інформації містобудівного кадастру, що є власністю держави або являє собою державну чи комерційну таємницю, встановлюється у порядку, передбаченому законодавством.

Надання суб'єктам містобудівної діяльності зазначеної інформації здійснюється безоплатно.

Для інформаційно-технічного обслуговування системи містобудівного кадастру можуть залучатися юридичні особи будь-якої форми власності, які під час провадження своєї діяльності взаємодіють виключно із спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури і надають послуги

заінтересованим суб'єктам містобудівної діяльності за плату на договірних засадах.

?

Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Які землі входять до складу земель населених пунктів?
2. Що означає правовий режим земель у межах населених пунктів?
3. Що означає кадастровий землеустрій?
4. Які планово-картографічні документи входять до складу містобудівної документації?
5. Що визначає містобудівний кадастр?
6. Рівні введення містобудівного кадастру.
7. Етапи створення містобудівного кадастру.

Тема 20. Земельний кадастр району, області та України

1. Державний земельний кадастр в районі, області і державі
2. Ведення земельного кадастру у зарубіжних країнах

1. Державний земельний кадастр в районі, області і державі

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 ведеться в обов'язковому порядку на землях всіх категорій незалежно від форми власності та цільового призначення.

Рівні державного земельного кадастру України:

місцевий (на рівні підприємств, установ і організацій, села, селища, міст Києва, Севастополя та районного значення, в частині ведення земельно-кадастрової документації; району в розрізі адміністративно-територіальних одиниць, районів у містах, міст Києва, Севастополя та обласного значення);
регіональний (на рівні Автономної Республіки Крим, області, району);
загальнодержавний (по Україні в цілому).

На місцевому рівні в державному земельному кадастрі формуються і зберігаються необхідні відомості про земельні ділянки, розміщені на території відповідного адміністративно-територіального утворення (село, селище, місто), про межі земельних ділянок, межі територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами, межі населених пунктів, про розподіл земельних ділянок серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, про правовий режим, кількісну і якісну характеристику, оцінку та вартість земельних ділянок.

На регіональному рівні в державному земельному кадастрі містяться відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, області, району), про правовий режим, кількісну і якісну характеристику, оцінку та вартість земель у розрізі адміністративно-територіальних одиниць про межі земельних ділянок, межі населених пунктів, про розподіл земельних ділянок серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, про правовий режим та про розподіл між власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями. Крім того, в розрізі району містяться відомості про земельні ділянки за межами населених пунктів, про розподіл їх серед власників землі

та землекористувачів, у тому числі орендарів та суборендарів і про правовий режим.

На загальнодержавному рівні в державному земельному кадастрі містяться відомості про державний кордон України, межі Автономної Республіки Крим, областей та міст Києва і Севастополя, про правовий режим, кількісну та якісну характеристику і оцінку та вартість земель та про розподіл земель між власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями.

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

На регіональному рівні регулювання у сфері земельних відносин здійснюють органи місцевого самоврядування, обласна і районні державні адміністрації, а також територіальні органи державної виконавчої влади в галузі земельних відносин – головне управління Держземагенства (далі управління) та його структурні підрозділи.

До повноважень обласних рад у галузі державного земельного кадастру належить:

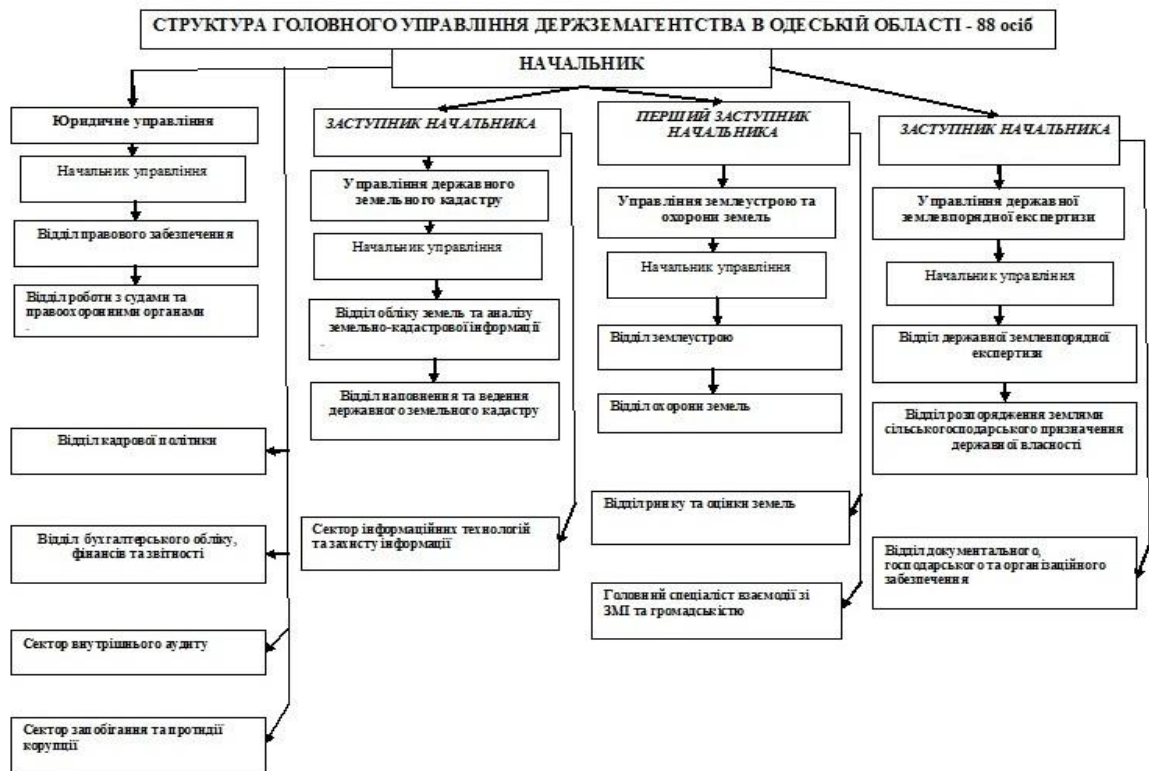
- забезпечення реалізації державної політики у галузі державного земельного кадастру;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів у галузі державного земельного кадастру;
- участь у реалізації регіональних програм щодо земельно-кадастрових робіт;
- організація здійснення земельно-кадастрових робіт на землях, що перебувають у спільній власності територіальних громад;
- вирішення інших питань у галузі державного земельного кадастру, відповідно до закону.

До повноважень районних рад у галузі державного земельного кадастру належить:

- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів у галузі державного земельного кадастру;
- організація здійснення земельно-кадастрових робіт на землях, що перебувають у спільній власності територіальних громад та затвердження земельно-кадастрової документації відповідно до закону;
- вирішення інших питань у галузі державного земельного кадастру, відповідно до закону.

Основні завдання та повноваження управління в галузі земельних відносин визначені Положенням про Головне управління Держземагентства в області. Відповідно до положення:

- головним управлінням постійно ведеться координація робіт із ведення територіальними органами Державного земельного кадастру;
- надаються рекомендації та роз'яснення, у межах своєї компетенції та із врахуванням зауважень, що надходять від територіальних підрозділів;
- розробляються рекомендації щодо порядку реєстрації земельних ділянок.
- проводяться навчальні семінари для Державних кадастрових реєстраторів.
- проводяться щотижневі селекторні наради. Відповідно до ст.9 Закону України «Про Державний земельний Кадастр» внесення відомостей до Державного земельного кадастру та надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.
- відділ обліку земель та аналізу земельно-кадастрової інформації головного управління приймає звіти про землі, які перебувають у власності і користуванні в областях станом на 1 липня
- спеціалістами відділу обліку земель та аналізу земельно-кадастрової інформації надається органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування земельно-кадастрова інформація, а також відповідні роз'яснення юридичним та фізичним особам.



Ведення Державного земельного кадастру в межах адміністративного району здійснюють управління Держземагентства у районах. Управління Держземагентства у районі є територіальним органом Державного агентства земельних ресурсів України. Управління підпорядковане Держземагентству України та відповідно Республіканському комітету по земельних ресурсах Автономної Республіки Крим, Головному управлінню Держземагентства в області.

Голова відповідної місцевої державної адміністрації координує діяльність Управління і сприяє йому у виконанні покладених на нього завдань.

Завданням Управління є реалізація повноважень Держземагентства України на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

Управління здійснює роботи з ведення та організації державного земельного кадастру, а саме:

- здійснює ведення державного земельного кадастру та отримує інформацію про відведення земельних ділянок;

- здійснює ведення Поземельних книг та їх зберігання;
- здійснює підготовку земельно-кадастрової документації;
- створює, формує і веде місцевий фонд документації із землеустрою;
- здійснює державну реєстрацію земельних ділянок та державну реєстрацію права власності, права користування земельними ділянками (сервітут), права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- здійснює відповідно до законодавства регулювання у сфері планування територій та розмежування земель державної і комунальної власності, здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності;
- створює інформаційну базу даних з питань реформування земельних відносин, землеустрою, охорони та проведення моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру, оціночної діяльності і земельних торгів;
- у межах, визначених законодавством, бере участь у погодженні документації із землеустрою;
- здійснює заходи щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі, здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності.
- організовує, в тому числі за участю іноземних наукових установ та організацій, наукові дослідження з питань землеустрою, ведення державного земельного кадастру;
- здійснює в порядку, встановленому Міністром, координацію діяльності суб'єктів землеустрою;
- вносить до органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування пропозиції щодо використання коштів, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;

- здійснює методичне забезпечення місцевих органів виконавчої влади з питань регулювання земельних відносин та органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, а також координацію діяльності, пов'язаної із встановленням, унормуванням, обліком, реєстрацією, використанням та збереженням географічних назв;
- вживає в установленому порядку заходів досудового врегулювання спорів, звертається з позовами до суду за захистом своїх прав та з питань, що належать до компетенції Управління (Відділу).

2. Ведення земельного кадастру у зарубіжних країнах

Досвід європейських країн у веденні реєстраційних та кадастрових систем нараховує близько двох сторіч. У кожній країні є свої особливості даних систем.

Для Франції, країни з наполеонівською адміністративною системою, характерним є розділення та тісна взаємодія земельного кадастру і реєстру нерухомості. Кадастр і реєстр є підзвітними Міністерству національної економіки та фінансів. У земельному кадастрі зібрана лише необхідна для цілей обкладення податками інформація, згрупована за земельними ділянками. Нотаріальна база нерухомості Франції включає усі типи нерухомості (квартири, будинки, паркова, землі, комерційні приміщення та промислові будівлі). Параметри до цієї бази вносяться поступово. Туди занесені усі параметри, що стосуються місця розташування, технічних характеристик та цін компонентів власності.

Для Шотландії, як і усіх інших англомовних країн, характерним є більший розвиток системи реєстрації прав, а не земельного кадастру. У Шотландії подібний реєстр називається Земельною книгою, де вписано картографічні дані та права власності на землю. Земельна книга є підзвітною

Реєстрам Шотландії, – урядовому закладу, що є відповідальним за складення та ведення записів, відносно власності на землю.

В Англії та Уельсі існує Земельний реєстр з інформацією про права власності на землю, сільськогосподарські кредити, накази та розпорядження, які стосуються землі та інших обтяжень, зареєстрованих на ім'я власника. Реєстрація землі в Англії була введена у 1862 році. Спершу реєстрація була на добровільних засадах. Проте, з 1897 року обов'язковою стала реєстрація землі у межах міста Лондону. З грудня 1990 року обов'язковою стала реєстрація земель по усій території Англії та Уельсу. Реєстр є відкритим і доступним для кожного.

У Данії характерним є тяжіння до створення єдиного, побудованого на основі точних, крупно масштабних топографічних карт, багатоцільового кадастру з централізованим реєстром власності. Створено, переважно, за німецьким зразком реєстраційної системи. З вересня 2009 року система реєстрації нерухомого майна (Цифровий реєстр земель) була повністю переведена у цифровий формат. Реєстр є підзвітним судовій адміністрації.

Болгарія. Подібна реєстраційна система нерухомості та землі має назву «Кадастр і реєстр власності». Кадастр містить інформацію про земельну нерухомість, незавершене будівництво, документи, які підтверджують права або передачу у власність, або зміни (припинення) права на нерухоме майно, або викупу іпотеки на них. Даний кадастр є підзвітним агентству геодезії, картографії та кадастру.

У Латвії в Державному кадастрі нерухомого майна, знаходяться відомості про розташування власності, витяги з земельного кадастру, район будівель і споруд, реальну вартість майна, сервітути та обмеження, також дані про законного власника або користувача. Даний кадастр підпорядковується Державній земельній службі.

Естонія. Земельна книга країни містить кадастрову інформацію, інформацію про відносини власності, обтяження, обмеження, права користування, іпотеку та інше.

Земельний реєстр Чехії містить кадастрові карти, дані про земельні ділянки, будівлі, квартири та нежитлові приміщення, власників та інших бенефіціарів, правові відносини та інші відносини, передбачені законом. Підпорядковується реєстр чеському Управлінню з геодезії, картографії та кадастру.

Японія, країна Східно-Азійського регіону, має Систему реєстрації нерухомого майна, у якій доступна інформація про фактичний стан майна, включаючи право власності та інші відповідні права. Дана система є підзвітною Бюро з громадянських справ Міністерства юстиції Японії. Так само, як і Система реєстрації та завірення сімейних стосунків, у якій вказано інформацію лише про реєстрацію сімейних стосунків.

У Норвегії один Реєстраційний центр контролює декілька різних реєстрів. Центральний реєстр відчуження маркетингу (створений у 2001 році) – призначений для фізичних осіб, котрі відмовляються від отримання безадресної реклами від різних компаній. А компанії, що розсилають рекламу, в обов'язковому порядку повинні звіритися з реєстром. Інформація з реєстру є доступною лише для фізичних осіб. Реєстр шлюбних контрактів містить інформацію стосовно пунктів договору, що стосуються майна. Реєстр існує з 1981 року. Реєстр лотереї, створений у 2001 році, містить відомості про ігрові автомати та їхнє розташування, лотереї та бінго, організації, що мають дозвіл на організацію лотерей, бінго та ігрових автоматів, а також дозвіл на ігрові приміщення. У Реєстрі мисливців (існує з 1999 року) розміщена інформація про тих, хто має ліцензію для полювання на дичину у Норвегії, відомості про сплату мита за ліцензію на полювання (беруться з Податкового реєстру), дані про річну сплату. До Реєстру дискваліфікованих директорів (з 1991 року) внесено дані про дискваліфікованих (у т.ч. за рішенням суду) директорів, з метою запобігання формуванню нової компанії під їхнім керівництвом або здійснення іншої діяльності в цій компанії.

Іспанія, як і Франція, ще одна з країн з наполеонівською адміністративною системою, володіє Реєстром власності, куди записано права власності на землю, відомості про іпотеку, будь-які угоди, що стосуються прав власності, рішення про визнання недієздатності (смерті і под.) власника, орендаря і т. п. Реєстр актів громадянського стану містить відомості про народження, усиновлення, цивільний стан, смерть, зміну імені, громадянська дієздатність (правова недієздатність, банкрутство, неплатоспроможність), опікунство. Взагалі, в цій країні усі питання, пов'язані з реєстрами, покладаються на Генеральний директорат з Реєстрів та Нотаріусів. Директорат, у свою чергу, є підзвітним Держсекретарю з питань юстиції.

У Литві кадастр об'єктів нерухомості підпорядкований Державному підприємству "Центр реєстрів", яке є товариством з обмеженою цивільною відповідальністю і зареєстроване на основі державної власності. Дане підприємство також контролює реєстр юридичних осіб, до якого внесена інформація про юридичних осіб, також дані про фізичних осіб, які мають право укладати угоди від імені юридичної особи, разом з їхніми зразками підписів, фінансова звітність, звіти по оцінюванню майна, відомості про правовий статус (банкрутство, реорганізація) і подібне.

У Словенії відомості по землі, у тому числі чи знаходиться земля в іпотеці, дані по власнику знаходяться у Земельному кадастрі. Кадастр підпорядкований Верховному суду Республіки Словенія.

Кадастрові та реєстраційні системи є у кожній з країн Європи. У цих платних системах зареєстровані права на нерухомість фізичних осіб. Крім того, до реєстрів внесено дані про фізичних осіб.



Питання для роздуму, самоперевірки, повторення

1. Назвіть рівні державного земельного кадастру України.
2. Який орган здійснює ведення Державного земельного кадастру в межах адміністративного району?

3. Назвіть основні завдання та повноваження Головного управління Держземагентства в області в галузі земельних відносин.
4. Які відмінності ведення кадастру Англії та Словенії?
5. Назвіть основні принципи ведення земельного кадастру країн Європи.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ