МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ТОЛМАЧОВА А. В.

ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

Конспект лекцій

Одеса
Одеський державний екологічний університет
2023

УДК 332.33:349.419
Т52

Толмачова А. В.
Т52 Державний земельний кадастр : конспект лекцій. Одеса : ОДЕКУ, 2023. 138 с.

ISBN 978-966-186-259-2

У конспекту лекцій розглянуто загальні відомості та порядок ведення державного земельного кадастру, розкрито складові частини державного земельного кадастру, розглянути види та основні принципи земельного кадастру. Значна увага приділена кадастровому зонуванню, бонітуванню ґрунтів та державної реєстрації земельних ділянок.

Конспект лекцій рекомендовано для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти денної та заочної форм навчання (включно з іноземцями) за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» (освітньо-професійна програма «Землеустрій та кадастр»).

УДК 332.33:349.419

Рекомендовано методичною радою Одеського державного екологічного університету Міністерства освіти і науки України як конспект лекцій (протокол № 7 від 27. 06. 2023 р.)

ISBN 978-966-186-259-2

© Толмачова А. В., 2023
© Одеський державний екологічний університет, 2023

ЗМІСТ

ВСТУП…….. 5

1 ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ТА ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ…….. 7

1.1 Загальні відомості про державний земельний кадастр……. 7

1.2 Історичні етапи розвитку державного земельного кадастру 8

1.3 Розвиток земельного кадастру на України……. 15

1.4 Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів…….. 22

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ……... 26

2.1 Поняття та зміст державного земельного кадастру…….. 26

2.2 Складові частини державного земельного кадастру……. 29

2.3 Види і принципи державного земельного кадастру…….. 32

2.3.1 Види державного земельного кадастру……. 32

2.3.2 Основні принципи земельного кадастру……... 35

2.4 Методологічні основи державного земельного кадастру…. 39

2.5 Порядок ведення і сучасний стан державного земельного кадастру…… 42

3 ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ ЯК ОБ`ЄКТ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ…… 46

3.1 Державний земельний фонд…… 46

3.2 Категорії земельних ресурсів……. 48

3.3 Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця…….. 57

3.4 Земельні угіддя та їх класифікація…… 61

4 ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ ДАНИХ……. 70

4.1 Земельно-кадастрові дані та методи їх одержання…….. 70

4.2 Види земельно-кадастрової документації……. 74

4.3 Статистичні спостереження та аналіз даних земельного кадастру…… 76

4.4 ГІС – технології в державному земельному кадастрі…….. 78

5 СКЛАД ВІДОМОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ…….. 80

5.1 Геодезична та картографічна основа Державного земельного кадастру……. 80

5.2 Склад відомостей про об’єкти Державного земельного кадастру……. 83

5.3 Підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру…….. 85

6 КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ ЯК СКЛАДОВА ЧАСТИНА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ……... 88
6.1 Кадастрове зонування…….. 88
6.2 Кадастровий номер земельної ділянки та його структура… 90
6.3 Обмеження та обтяження на власність і користування землею. Земельний сервітут……..…….. 93
6.3.1 Загальна характеристика обмежень та обтяжень прав на землю…… 93
6.3.2 Земельні сервітути та порядок їх встановлення……... 97
7 КАДАСТРОВІ ЗЙОМКИ…… 100
7.1 Поняття про кадастрові зйомки і їх призначення…….. 100
7.2 Геодезичне встановлення меж земельних ділянок..…… 101
8 БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ…… 104
8.1 Поняття бонітування ґрунтів…….. 104
8.2 Районування території при земельному кадастрі…….. 105
8.3 Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів……. 107
8.4 Характеристики основних видів родючості ґрунтів……. 108
8.5 Способи визначення показників бонітування ґрунтів…….. 109
9 **ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ……** 113
9.1 Грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та способи проведення……. 113
9.2 Види грошової оцінки земель……. 114
9.3 Використання даних експертної грошової оцінки земельних ділянок…… 116
9.4 Методика проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок…… 117
10 ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК……... 126
10.1 Загальні поняття про реєстрацію земельних ділянок…… 126
10.2 Державний кадастровий реєстратор…….. 127
10.3 Порядок проведення реєстрації……... 128
10.4 Поземельна книга……. 131
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ…….. 135

ВСТУП

Земля як природний ресурс є важливим складовим елементом біосфери. У ній є величезні поклади з корисними копалинами, у ньому розташовані водні і лісові ресурси. У сільському і лісовому господарстві вона - головний засіб виробництва, нормальне функціонування якого неможливе без землі. Обмеженість земельних ресурсів і натомість зростання населення робить дедалі важливішою проблему дбайливого відношення та раціонального використання земель. Існує думка, що вартість земельної ділянки, що використовується під ріллю, в найближчій перспективі буде дорожче вартості будь-якого корисного викопного, що видобувається на ньому. Величезне значення набуває глибоке, всебічне, детальне вивчення землі в природному, правовому та господарському відношенні. Саме з цією метою служить земельний кадастр.

Державний земельний кадастр (ДЗК) має господарське значення і призначений для організації ефективного використання земель та їх охорони, планування господарства, розміщення та спеціалізації сільськогосподарського виробництва, меліорації земель та хімізації сільського господарства, забезпечення земельного ринку, юридичного посвідчення прав на земельні ділянки та ін. Ведення земельного кадастру в Україні покладено на органи землеустрою.

В умовах державної власності ДЗК має насамперед виробничу мету. Він ведеться для раціонального використання земельних ресурсів, що визначає його економічну сутність і комплекс необхідних технічних, юридичних, адміністративних та організаційних дій. При характерному для нашої країни різноманітті форм власності, коли держава вже перестала бути обов'язковим учасником земельних відносин, саме земельний кадастр через систему реєстрації дозволяє організувати та систематизувати процес трансформації земельних ділянок та прав на них, створюючи науково-організаційну базу для якісного управління земельними ресурсами; забезпечує інформаційну підтримку земельної реформи – процесу корінного перетворення земельних відносин з метою формування земельного ринку України і багатоукладності аграрної економіки, рівноправного розвитку різних форм господарювання землі.

Метою даного курсу є засвоєння студентами основних положень земельного кадастру, складу та змісту його складових частин, процедури складання відомостей з кадастрового зонування, кадастрових зйомок, бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, грошової оцінки

земельних ділянок, державної реєстрації земельних ділянок, обліку кількості та якості земель на базовому, регіональному і державному рівнях, вивчення методичних, технічних, організаційних і практичних аспектів ведення Державного земельного кадастру, які дадуть здобувачам змогу фахово застосовувати знання про земельному кадастрі для вирішення прикладних завдань.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен знати:

- призначення та задачі державного земельного кадастру;

- зміст, принципи та порядок проведення державного земельного кадастру;

-основи нормативно-правової бази забезпечення питань раціонального використання, охорони, обліку та оцінки земель на національному, регіональному та господарському рівнях;

- методику отримання та використання земельно-кадастрових даних при вирішенні господарських задач і регулюванні рентних, ринкових і земельних відносин;

- процедури державної реєстрації земельних ділянок, інших об’єктів нерухомості та обмежень у їх використанні.

Вміти:

- одержати, обробити, проаналізувати дані для земельного кадастру;

- виконувати весь комплекс робіт по земельному кадастру в підприємствах, організаціях, закладах, районі (місті), області і країні в цілому, включаючи роботи з державної реєстрації землеволодінь, обліку кількості і якості земель, бонітуванню ґрунтів і грошової оцінки земель;

- використовувати земельно-кадастрові показники в системі управління земельними ресурсами;

- використовувати набуті знання з земельного кадастру при вивченні кадастру населених пунктів, земельного права, управління земельними ресурсами, землевпорядного проектування та інших спеціальних дисциплін;

- розробляти проекти землеустрою, землевпорядної і кадастрової документації та звітів з оцінки земель.

Конспект лекцій з дисципліни «Державний земельний кадастр» складається з десяти тем. У кінці кожної теми наведено контрольні питання, призначені надати допомогу студентам при вивченні окремих тем дисципліни.

ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ТА ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1.1 Загальні відомості про державний земельний кадастр

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.

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

Слово «кадастр» походить від латинських слів «*caput*», що означає «податковий предмет», та «*capetastrum*» – «опис податкових предметів». Спочатку під кадастром розуміли книгу, в якій вказували відомості про предмет оподаткування. З виникненням і розвитком держави земля стала основним джерелом державних доходів і у зв’язку з цим – об’єктом оподаткування. Внаслідок цього на певних етапах розвитку суспільства з’явилася необхідність у точному обліку земель, а відтак у їх оцінці як об’єкта господарювання й оподаткування. Наш кадастр походить від французького слова «кадастр», що означає перелік (перелік показників). Це слово запозичили з французької майже без змін всі основні європейські мови, наприклад, англійською його пишуть – «cadaster»; німецькою – «kataster»; італійською – «catasto» і т. д.

Сучасні дослідники пов'язують кадастр і з грецьким словом «katastikhon», яке, означаючи в перекладі «податковий реєстр», теж заслуговує на увагу як варіант, як вірогідний виток поняття. В наші часи поняття «кадастр» як смислова категорія об'єднує різноманітні системи інформаційних даних з багатьох галузей практичної діяльності людини. Існують численні види кадастрів: земельний, міський, лісовий, водний, природних копалин, нерухомого майна, комунікацій та інші; всі вони є базою даних, необхідних для збалансованого розвитку відповідних галузей в складних умовах сучасності. Тому у більшості випадків, говорячи про кадастр, розуміють саме земельний кадастр, оскільки впродовж тисячоліть саме земля була першочерговим об'єктом кадастрового вивчення, як головна цінність і умова існування людства.

Саме тому земельний кадастр серед інших видів кадастру, посідає найважливіше місце як за обсягом своєї інформації, так і за її вагою, забезпечуючи інші види кадастру базовими земельними даними.

1.2 Історичні етапи розвитку державного земельного кадастру

Питання обліку земель виникли ще в далекому минулому – у часи поступового переходу людини від мисливсько-рибальського промислу до обробки земель, коли сільськогосподарська продукція поступово набувала життєвої ваги. Примітивні підрахунки розмірів та кількості промислових угідь цілком задовольняли людину як мисливця, але не могли задовільно служити новій формі використання земель, оброблювані ділянки якої мали набагато менші розміри, але вимагали значно більшої уваги. Наприклад, розвиток землеробства і скотарства зумовлював необхідність такого обліку земель, який, перш за все, давав би відомості щодо характеру їх використання (рілля, луки, пасовища тощо).

Перші відомості про існування земельного кадастру знайдено в Китаї у III тисячолітті до н.е., де земля за якістю поділялась на дев’ять класів таксації. Підтвердженням цього є древні пам'ятники історії, поезії та філософії. Вони свідчать про існування за багато сотень років до нашої ери земельних кадастрів, які містили відомості про землю та класифікацію ґрунтів за їх якістю.

Кадастр в Халдеї існував з 1000 р. до н. е., а в Єгипті – з 3000 р. (він містив відомості про межі, площі ділянок, імена власників). Папіруси підтверджують існування в Єгипті земельного кадастру та розподіл земель за категоріями залежно від їх якості. За часів Птоломеїв (305-30 рр. до н. е.) з метою більш ефективного використання земель, а також в інтересах оподаткування землі поділялися на два основні типи: землі що приносять і не приносять нормальний прибуток. Практика правового захисту належності землі до тієї чи іншої особи за допомогою записів відома вже з часів перших сільськогосподарських поселень уздовж Тигра, Євфрату і Нілу. В IV тисячолітті до н.е. у Єгипті існують численні категорії земель, в залежності від їх якості, а також оціночні списки земель, які підлягають оподаткуванню. Дані оподаткування земель долини річки Нил свідчать про те, що в Стародавньому Єгипті 20% прибутку держава брала на свою користь. Землі обліковувались у кількісному і якісному аспектах з метою вилучення п’ятої частини доходів і встановлення права власності на

землю. Облік і оцінка земель проводились двічі на рік таксаторами – чиновниками фараона.

Право власності на землю в Стародавньому Єгипті було поняттям абсурдним, тому що земля належала богам і сама була втіленням божества. Саме на цій підставі, на підставі права значно сильнішого, ніж право власності в сучасному його розумінні, земля повністю була у владі фараона і духовенства.

Відповідно до цього право на землю, що охороняється усією силою держави і авторитету релігії, абсолютно не потребувало формальних актів зміцнення. Але все ж таки існували окремі субправа єгипетського землероба на той наділ, на якому йому випало вирощувати свій урожай. Таке право розкривалося в тому, що держава гарантувала йому, що значна частина врожаю, вирощеного ним на цьому наділі, будуть його. Проблема захисту такого положення зводилася до того, що необхідно було зберегти межі наділу до моменту збору врожаю. Постійні сезонні розливи Нілу стирали межі земельних ділянок, що заставляло щороку їх відновлювати. В однієї з єгипетських пірамід був найдений рисунок, на якому відображено землемірів за роботою (рис.1.1).

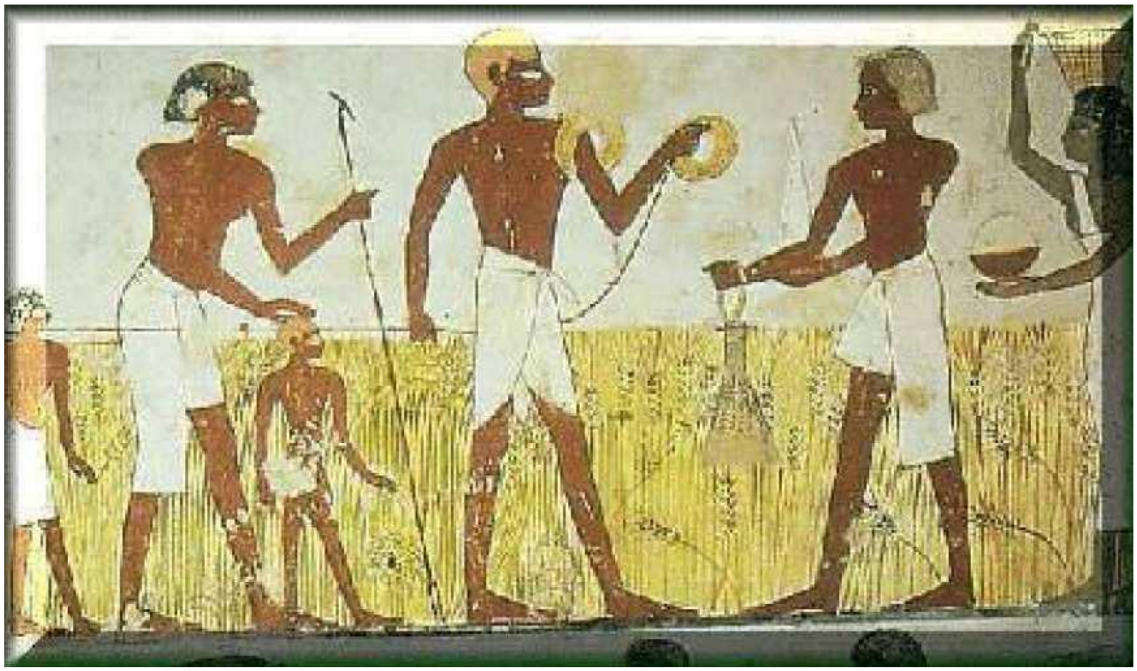

Рисунок 1.1 – Єгипетські землеміри за роботою

Щорічно за результатами обмірів складалися кадастри – описи полів до і після розливу Нілу. При обмірі були присутніми землероби, які в лівій руці тримаючи жезл, а праву піднявши вгору, виголошували клятву над межовими плитами, зобов'язавшись не зміщувати їх. На той час вже існували і правові норми, що регулювали межові спори. Наприклад, на розгляд скарги з приводу зміни меж відводився певний термін, який відповідає двом місяцям сучасного календаря. На сьогодні зберігся напис, що свідчить про наступне: «*Що стосується позивача, який скаже: - Пересунута межа наша, - то, поглянуть на те, що підтверджено печаткою (відповідного чиновника) і він стягне плату за цей вчинок з того, хто пересунув її*». Документи з описами зберігалися в архівах упакованими в ємкості з етикетками. Під ємкості використовували ящики, глиняні посудини, спеціальні трубоподібні футляри, які також скріплювалися печатками. Незважаючи на все це, древньоєгипетській судовій практиці відомі випадки створення фальшивих описів.

Згадування про різні типи античних землемірів і записи про землю були знайдені і в інших країнах. Так, приблизно 1600-1400 до н.е. був знайдений план завдовжки 4м, який був вигравіруваний бронзовими інструментами на поверхні плоскої скелі в північній частині Італії (рис. 1.2).

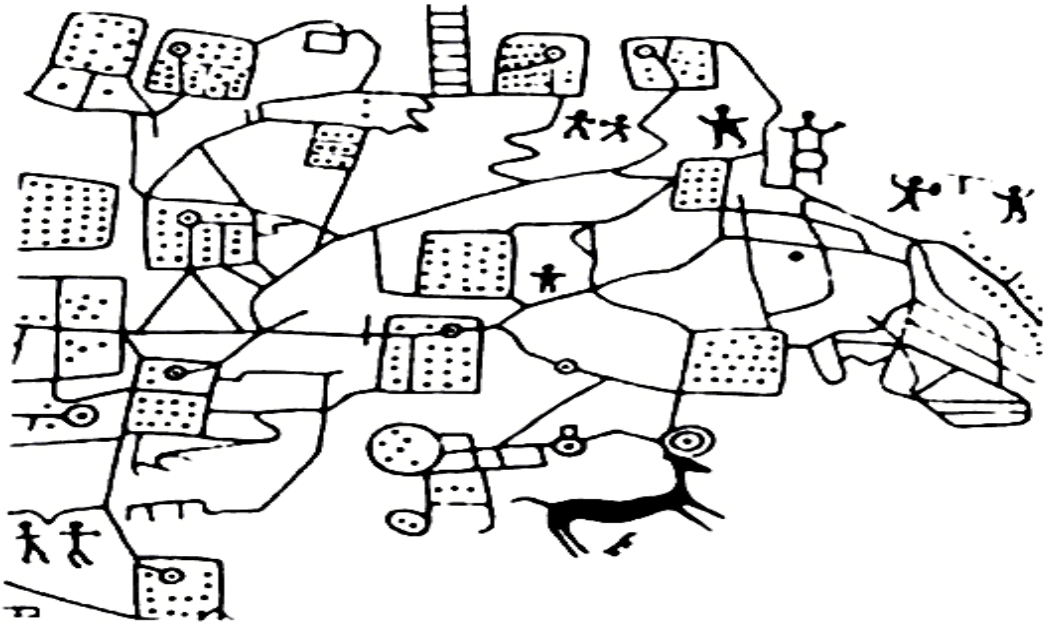

Рисунок 1.2 – Наскальний план у північній частині Італії

На цьому плані струмки, іригаційні канали і дороги відображені у вигляді ліній. Круг з крапкою посередині означає колодязь, а прямокутні контури з паралельними рядами кружків ймовірніше всього є обробленими

полями (ріллею). Але, як правило, більшість записів про землю – це записи про розмір податків без наявності відповідного планово-картографічного матеріалу.

У Стародавньому Шумері земельний облік вівся на глиняних табличках, на яких складалися плани поселень, обчислення площ земельних ділянок, записи про земельні податки і навіть запис судових розглядів з приводу землеволодіння і прикордонних зборів. Окремі дані зводилися в загальні кадастри. Мала місце і реєстрація угод з нерухомістю (землею, будинком, водоймищем). У VI ст. до н.е. про операції з нерухомістю офіційно сповіщали міську і судову владу Вавилону, якими вівся центральний реєстр нерухомості, так звана табличка Бела (Бел – позначення Мардука, головного бога вавилонського пантеону).

Сучасна наука про організацію меж земельних ділянок веде свою історію з часів Древньої Греції. Саме тут ця діяльність, а не єгипетське землемірство, як вважав Страбон, з'явилася справжньою колискою науки геометрії, сама назва якої в перекладі із старогрецької найточніше повинна звучати як «землеустрій». Із прадавніх часів кожна республіка Еллади чітко і детально розробляла правила землекористування. Видатні мислителі, особливо Платон і Арістотель, зберегли багато відомостей про старовинні закони і правила щодо визначення земельних відносин.

До кінця IV ст. до н.е. аграрний фонд кожного поселення (полісу) був, в основному, вже давно виміряний і поділений, а кордони між ділянками були точно зафіксовані. На межах стояли кам'яні знаки, інколи вздовж меж тягнулися стіни, складені повністю з каменя або сирцевої цеглини на кам'яній основі.

Недоторканість меж охоронялася усіма законами і релігійними постановами поселень. Держави прагнули не порушувати межі окремих володінь, що вже склалися. Зокрема, влада в Афінах одразу пускала в продаж конфісковані ділянки – поля залишалися доглянутими, а жадібні сусіди не встигали самовільно перемістити межові знаки. Межові стовпи і камені часто мали написи, що сповіщали про того, кому належить ця земля, а також про заставу, продаж або інші операції, які пов'язані з цією ділянкою. Наприклад, як археологічний експонат відома віха аттічної общини Ангела з написом: «Межа ділянки святилища героя Ангела». Подібні пам'ятники були знайдені і в інших областях країни. Отже, можна зробити висновок, що права на землеволодіння у прямому розумінні цього слова були закріплені каменями, кам'яними спорудами та конструкціями.

Земельний кадастр Стародавнього Риму спочатку являв собою опис земельної власності із зазначенням відомостей про розміри земельних ділянок, їх якість, прибутковість і застосовувані способи обробки.

У реєстри також вносилися відомості про розміри та прибутковість майна. Із урахуванням величини загального доходу встановлювався розмір податку. У VI столітті до н. е. Сервієм Туллієм (Servius Tullius) був введений римський кадастр «Табулес Цензуаліс», який включав зйомку периметра ділянки і передбачав податок з урахуванням типу ґрунтів, обробітку, якості і продуктивності земель. Про те, що до нашої ери в Римі існував поділ земель за їх якістю, свідчать роботи давньоримських письменників і вчених М. П. Катона (234-149 рр. до н.е.) – «Про землеробство», М. Т. Варрона (116-27 рр.) – «Сільське господарство». Гай Секунд Пліній вказував, що при Августі було проведено перепис земель, який представляв, по суті, кадастр Римської імперії, дані якого використовувалися для земельного податку. При цьому проводилися точні вимірювання земель на місцевості і визначалася їх якість, давався опис земель і господарського інвентарю, складалися карти. Землевласники зобов'язані були давати докладні відомості про свої землі і господарські знаряддя.

Імператор Діоклектіан в кінці III ст. нашої ери, разом з іншими заходами, наказав провести детальні обстеження і опис земель імперії з метою оподаткування. Саме таким чином разом з поширенням римської цивілізації прийшла на територію Європи культура римського землеустрою, яка пізніше була використана новими господарями Європи – нащадками німецьких племен.

У період раннього Середньовіччя зародження міст усередині і довкола стін замків феодалів супроводжувалося масовою появою споруд, що не мали визначених на місцевості меж земельних ділянок. Ситуація, що склалася, постійно вимагала вирішення межових спорів і періодичного проведення суцільного межування різних частин цих міст. Але, як правило, внаслідок надщільної забудови проблема вирішувалася природним чином – за межі земельних ділянок приймалися брандмауерні стіни сусіднього землеволодіння, що щільно примикали один до одного. Унаслідок цього земельні ділянки отримували випадкові форми і, як наслідок, конфігурації сформованих землеволодінь були дуже далекими від принципів раціонального землекористування.

У числі земельних переписів Західної Європи початку середніх століть можна відзначити перепис франкського короля Карла Великого (час правління 768-814 рр.), який являв собою опис королівських маєтків і доходів, одержуваних з них. «Книга страшного суду» при Вільгельмі I

Завойовникові (час правління 1066-1087 рр.) була призначена для справляння податків. Можна відзначити також англійський перепис при Едуардові I (1272-1307 рр.), данський перепис при Вольдемарі II (1231 р.), сицилійський кадастр Фрідріха II (1192-1250 рр.), кадастр Калабрії 1327 р., поземельну книгу Курфюршества Бранденбурзького (1375 р.). Першим кадастром на науковій основі був міланський кадастр 1718 р., який став зразковим, оскільки межі земельних ділянок визначалися методом тріангуляції і полігонометрії, що давало точні результати вимірювань.

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

1) за маєтками (господарствами);

2) за угіддями;

3) за окремими ділянками (парцелами).

Кадастр за маєтками (господарствами) давав порівняльну оцінку окремих маєтків (господарств), за угіддями – відповідно оцінку окремих видів земельних угідь, а кадастр за парцелами (парцелярний кадастр) – оцінку окремих земельних ділянок.

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

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

Більшість земельних кадастрів базувалася на відмінностях дохідності від землі за середнім чистим доходом, який визначали як середню різницю між нормальним валовим доходом і затратами виробництва, взятими за декілька останніх років. Роки з різкими відхиленнями кліматичних умов до розрахунків не брали. У визначенні чистого доходу виходили із середньої нормальної дохідності, яку можна одержувати на землях району за однакових середніх умов ведення господарства і середнього рівня

землеробської техніки. У літературі цей вид земельного кадастру називають парцелярним, оскільки його проводять за чистим доходом з окремих ділянок (парцел).

У Росії отримання даних про землю пов'язано зі справлянням зборів і податків князями з підкореного ними населення. Найдавніші відомості про такого роду збори, що дійшли до нас, відносяться до IX ст. Походження древніх поземельних одиниць «плуг», «рало», «соха» пов'язане з визначенням розмірів земель і поземельним обкладанням на Русі.

Спочатку були враховані церковні землі, потім землі для збору данини з підкорених народів. На перших порах при оподаткуванні в розрахунок брали розмір земельної ділянки (земельного наділу). При цьому він визначався не за допомогою вимірювань, а з урахуванням кількості праці кінного або валового працівника, витраченої на обробіток землі, або кількістю на ній хліба (зерна), що висівається, або скошеного сіна. У XI в. стали виділяти види земель та угідь (дворові, городні, орні, пустопорожні).

Основною одиницею оподаткування була соха. Сошний лист (лист сохи) – це система оподаткування, яка використовувалася для визначення кількості ратників, коней, продовольства. Термін «покласти господарство в сохи» означало визначити його дохід. Основною причиною частих переписів земель у XV-XVI ст. було надання земель за державну службу. При Івані Грозному були переписані всі землі, навіть Казанського ханства, причому деякі по кілька разів.

У XVI ст. для керівництва межовими, кадастровими і кріпацькими роботами був створений Помісний наказ, після чого істотно зросла чисельність переписувачів, вимірювачів, наглядачів. Писцові книги складалися у двох примірниках, причому один відправляли до Москви. Вони мали юридичний характер (визнавалися права на землю), висвітлювали фінансові питання: оцінку майна, розміри податків. Виділялися чотири групи ґрунтів: добрі, середні, бідні і дуже бідні. Найважливішою одиницею оподаткування була велика московська соха – одиниця розрахунку, яка відповідала певному чистому доходу. В окладних книгах вказувалися тільки ті землі, що приносять дохід із зазначенням його розміру. Про порівняно високий рівень розвитку кадастру свідчить перелік книг, що велися на той час: польові, межові, прибудовані, відмовні, засічні, дозорні і вотчинні.

У 1724 р. Петро І увів в дію подушний податок, після чого писцові книги втратили своє значення, як і опис з оцінкою земель, зате поліпшується облік кількості земель. Межування починає будуватися на геодезичних вимірах, з'являються межові книги (на повіт, маєток), реєстри.

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.

Усі наведені вище умови стали відправною точкою розвитку сучасних кадастрових систем і систем земельної реєстрації. Подальший розвиток цих систем пішов різними національними руслами, кожне з яких заслуговує на окремий розгляд.

1.3 Розвиток земельного кадастру на Україні

У Російській імперії, до складу якої входила Україна, земельно-оціночні роботи проводили з метою оподаткування. Початок вони беруть з писцевих описів земель, тобто з часів царювання Івана Грозного.

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

Крім методу Докучаєва, наприкінці в кінці XIX століття застосовували й інші методи (за зовнішніми ознаками), наприклад вегетаційний, коли ґрунти досліджували у спеціальних посудинах. Але, незважаючи на недоліки, докучаєвський метод враховував якість ґрунтів найбільш точно.

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

Сучасному земельному кадастру в Україні певною мірою властивий такий зміст і порядок його ведення, який сформувався за час його розвитку в епоху радянської влади. У цей період земельно-кадастрові дії зводилися лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель. При цьому реєстрація землекористувань не мала суттєвого юридичного, правового значення, оскільки була цілком відсутня приватна власність на землю громадян, яким наділи у вигляді присадибних земель надавали лише у вторинне користування, залежно від їх участі в господарській діяльності колгоспів, радгоспів. Покаранням для селян за недостатню участь у колективному господарюванні було «відрізування», тобто зменшення присадибних земельних ділянок. Цим методом щорічно брутально користувалася колгоспно-радгоспна номенклатура.

Більше практичне значення і застосування мали дані обліку кількості земель за видам угідь, оскільки сільськогосподарське виробництво планували за погектарним принципом, тобто в розрахунку на наявну у користуванні площу сільськогосподарських угідь, особливо ріллі. Однак уже на початку 50-х років XX ст. почало виявлятися незадоволення керівників господарств розташованих на гірших землях, такою практикою планування сільськогосподарського виробництва, оскільки вони не могли щорічно забезпечувати щораз вищі планові показники. У зв’язку з цим у 60-х роках перед земельним кадастром постало завдання доповнити дані обліку кількості земель відомостями про їх якість. Тому на підставі проведених у 1960 – 1961 рр. ґрунтових, агрохімічних, меліоративних і геоботанічних обстежень було дано характеристику сільськогосподарських угідь за генетичним типом ґрунту, забезпеченістю поживними речовинами, кислотністю, еродованістю, засоленістю, солонцюватістю та іншими природними чинниками, які впливають на родючість.

До проведення суцільного обстеження ґрунтів були залучені ґрунтознавці, землевпорядники, агролісомеліоратори землевпорядних експедицій, Міністерства сільського господарства, фахівці спеціалізованих

експедицій науково-дослідних і навчальних закладів, що за короткий час дало змогу одержати необхідну інформацію про природний стан сільськогосподарських угідь. Особливо належить відзначити вагомий внесок у цю справу вчених Українського науково-дослідного інституту агрохімії і ґрунтознавства ім. О. Н. Соколовського, фахівців інституту «Укрземпроект», зусиллями яких були складені ґрунтові нариси всіх областей та ґрунтова карта України.

Однак велике розмаїття одержаних даних про природні властивості ґрунтів не давало ще відповіді на практичне питання – наскільки ті чи інші ґрунти кращі чи гірші від інших? Тому відразу ж виникла необхідність визначення порівняльної цінності ґрунтів за одержаними природними властивостями, тобто за природною родючістю. Водночас постало завдання проведення такої оцінки і за економічною родючістю. Так вперше в 1968 році законодавчо було започатковано ведення державного земельного кадастру, до складу якого залучалися дані про реєстрацію землекористувань, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель.

Важливе значення для проведення бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель мали затверджені в 1974 році методичні розробки земельного кадастру в Українській РСР, згідно з якими бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядаються як єдиний земельно-оціночний процес. Підкреслимо, що відповідно до цих методичних розробок передбачається проведення загальної і часткових економічних оцінок земель за трьома показниками, а саме: вартість валової продукції або урожайність культур, окупність затрат і диференціальний дохід. Ці показники характеризують відповідно продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність (прибутковість) земель.

Науково-методичні положення української методики оцінки земель були покладені в основу загальносоюзної методики, затвердженої в 1976 р., а в 1980 р. на їх підставі вперше були проведені суцільні земельно-оціночні роботи на всій території колишнього Радянського Союзу, в тому числі і в Україні.

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

Ведення державного земельного кадастру супроводжувалося не тільки правовим і науково-методичним, а й відповідним організаційним забезпеченням. Так, відповідно до постанови Ради Міністрів СРСР від 10 червня 1977 року «Про порядок ведення державного земельного кадастру» в сільськогосподарських підприємствах вводилася штатна посада землевпорядника, на якого, крім ведення земельного кадастру, покладалися функції забезпечення систематичного контролю за правильністю використання земель, здійснення землевпорядних проектів тощо.

Основні функції ведення земельного кадастру покладалися на головного (старшого) інженера-землевпорядника району або на землевпорядника колгоспу, радгоспу, якщо така посада була передбачена. Для цього вводили такі земельно-кадастрові документи, як державна земельно-кадастрова книга району та земельно-кадастрова книга сільськогосподарського підприємства.

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

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

У 1995 – 1996 рр. активно вивчається досвід функціонування зарубіжних земельно-реєстраційних систем: американської, канадської, австрійської, англійської, швецької, російської та ін. А в 1997 – 1999 рр. у трьох районах України (Першотравневий Донецької, Згурівський Київської і Жовківський Львівської областей) розробляється проект TACIS

Європейського Союзу “Реєстрація землі і нерухомості і прав на них”. Цей проект виконував консорціум Свідсервей (Швеція), Агрер (Бельгія) та Компсакс (Данія). Українськими партнерами консорціуму були Державний комітет України по земельних ресурсах і Головне управління геодезії, картографії і кадастру при Кабінеті Міністрів України.

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

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

Важливою віхою в історії земельно-кадастрових робіт у перші роки демократичної влади було проведення бонітування ґрунтів у 1993 році. Згідно з методичними рекомендаціями щодо проведення бонітування ґрунтів, схваленими науково-методичною радою УААН з питань бонітування ґрунтів України 21 січня 1993 року, роботи з бонітування ґрунтів проводили в такому порядку:

- уточнено природно-сільськогосподарське районування земельного фонду;
- складено списки агровиробничих груп ґрунтів;

- проведено агроекологічне обґрунтування розміщення сільськогосподарських культур;

- зібрано й опрацьовано дані про властивості ґрунтів;

- вибрано еталони для бонітування ґрунтів ріллі;

- розроблено шкали бонітування ґрунтів.

Для врахування кліматичних і місцевих умов у межах конкретного природно-сільськогосподарського району застосовували екологічний коефіцієнт, на який множили загальний бал бонітету кожної агрогрупи за природними властивостями єдиної шкали бонітування ґрунтів.

Екологічний коефіцієнт – це відношення урожайності відповідної сільськогосподарської культури до урожайності цієї культури за еталону ґрунтів у зоні її вирощування.

Розробкою шкал бонітування ґрунтів було завершено перший етап (січень-квітень 1993 р.) бонітувальних робіт. На підставі цих даних є визначені середньозважені бали бонітування ґрунтів районів, областей і України загалом. Недоліком в організації бонітувальних робіт можна вважати те, що не визначали бали бонітету для окремих земельних ділянок і землекористувань. Причиною стала відсутність коштів на виконання цих робіт, але, маючи затверджені шкали бонітування ґрунтів і ґрунтовий план, можна в будь-який час провести відповідні розрахунки і одержати необхідні результати оцінки ґрунтів. Такий порядок визначення бала бонітету для конкретної земельної ділянки практикують в обчисленні показників грошової оцінки земель. Бал бонітету земельної ділянки є визначальним в обчисленні грошової оцінки земель та похідної від неї ставки земельного податку або орендної плати за використання земель.

Складовою державного земельного кадастру є економічна оцінка земель, яку проводить у відносних величинах – балах та в грошовому еквіваленті.

Наприкінці 80-х років XX ст. така оцінка мала практичне застосування для обґрунтування землевпорядних проектів сільськогосподарських підприємств стосовно організації системи сівозмін. На початку 90-х років у зв’язку з проведенням земельної реформи та зародженням елементів ринкової економіки, роль економічної оцінки земель в балах дещо знизилася, проте виникла гостра потреба в грошовій оцінці земель, що було зумовлено справлянням плати за землю у вигляді земельного податку та орендної плати. У 1994 – 1995 рр. група вчених львівських вузів і фахівців відповідного профілю під керівництвом голови

Західного наукового центру Академії наук України, академіка І.Р. Юхновського розробила наукові рекомендації щодо визначення нормативної ціни землі, в основу якої покладено еталонну дохідність землі з одиниці площі і встановлений Кабінетом Міністрів України відсоток капіталізації чистого доходу від використання землі.

Активне обговорення цих матеріалів на засіданнях відповідних комісій Верховної Ради України з участю фахівців Держкомзему України та інших владних органів спонукало до прийняття урядових документів з цього питання. Зокрема, 23 березня 1995 року Кабінет Міністрів України прийняв спеціальну постанову «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів (тимчасову)», а 30 травня 1997 року – постанову «Про методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)».

З 1995 р. дані грошової оцінки земель використовували підчас паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств. Так, кожну земельну частку (пай) оцінювали в грошовому виразі, а її вартість вказували в сертифікаті на право власності на середню земельну частку (пай). За даними грошової оцінки, в установленому порядку визначають показники земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку та орендної плати за використання земель. Така грошова оцінка у галузі використання земель одержала назву нормативної грошової оцінки, тобто її нормативні показники строго регламентуються законодавчими актами про землю.

Поруч із нормативною грошовою оцінкою земель в умовах ринкової економіки під час здійснення угод щодо купівлі-продажу землі активно застосовує так звану експертну грошову оцінку земель. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення затверджена постановою Кабінету Міністрів України №1050 від 16 червня 1999 р.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок проводить за такими основними методичними підходами:

- капіталізація чистого доходу;
- порівняння цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування втрат на спорудження об’єктів нерухомого майна на земельній ділянці;

- поєднання декількох методичних підходів з умовним розподілом забудованої земельної ділянки на складові компоненти (земельна ділянка, будівлі, споруди).

Для визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки використовують не менше трьох методичних підходів.

Організаційно-методичне забезпечення ведення державного земельного кадастру. З утворенням у 1992 р. Державного комітету України по земельних ресурсах сформувалася певна структура земельно-кадастрових органів на всіх рівнях землевпорядних органів країни, а саме: у Держкомземі України – Головне управління державного земельного кадастру, в обласних, міських управліннях земельних ресурсів – відділи земельного кадастру, а в районних відділах земельних ресурсів – спеціаліст із земельного кадастру.

Крім того, для ведення земельно-кадастрових робіт в областях створені регіональні центри державного земельного кадастру, а в районах – земельно-кадастрові бюро.

1.4 Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів

Природними ресурсами називають елементи природи, які використовують як джерело засобів існування людей. Це земельні, лісові, водні та мінеральні ресурси, атмосфера й гідросфера Землі, сонячна енергія, клімат.

Природні ресурси як компонент навколишнього середовища, місце перебування людини й умова її життя, беруть участь у суспільному виробництві, виступають засобом виробництва і джерелом задоволення потреб людини. Земля, її надра, води, ліси – власність народу, який проживає на відповідній території.

Проблема раціонального використання природних ресурсів об’єктивно визначає необхідність їх вивчення з правового, природного і господарського погляду на основі достовірних і науково обґрунтованих даних, які містяться в державному кадастрі.

Протягом останніх років багато зроблено для створення й розвитку системи кадастрів природних ресурсів. Верховна Рада України прийняла спеціальні закони про землю, води, ліси, надра, які передбачають ведення земельного, водного, лісового кадастрів і кадастру родовищ корисних

копалин. Кадастри природних ресурсів повинні відповідати вимогам народного господарства. Єдність економіки народного господарства – чинник, який дає змогу забезпечити єдність системи кадастрів природних ресурсів. Кадастрам природних ресурсів притаманні як загальні риси, характерні для всієї системи народногосподарського обліку, так і низка особливостей, зумовлених специфікою об'єктів кадастру.

Державний водний кадастр охоплює дані обліку кількісних і якісних показників реєстрації водокористувань, обліку використання вод. Він охоплює три розділи: поверхневі води, підземні води, використання вод. Дані про поверхневі і підземні води заносять до каталогів за видами водних об'єктів (ріки, канали, озера і водосховища, льодовики, басейни підземних вод), а за розділом використання вод – до каталогів водокористувань, які складають для основних рік, що впадають у море, водогосподарських ділянок великих рік, сукупності малих рік.

Каталоги містять основні відомості про водні об'єкти, їх гідрографічні й морфологічні характеристики, пункти спостереження за режимом вод, водозабори, пункти накачування, водовипуски, очисні і водогосподарські споруди та їх потужності, водокористувачів та їх відомчу належність. Каталогові відомості про водні ресурси, баланси, якість та використання поверхневих і підземних вод узагальнюють за басейнами рік і водоймищ, адміністративними та економічними районами й щодо країни загалом. Ці дані використовують у плануванні і розміщенні продуктивних сил на території країни, складанні водогосподарських балансів, схем комплексного використання вод, охорони їх від забруднення, засмічення й виснаження, для поліпшення впливу вод у рамках проектування підприємств і споруд, пов'язаних із використанням вод, та вирішення інших питань.

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

водопостачання, умови розробки родовища, заходи щодо охорони навколишнього середовища, перспективні родовища і рекомендації щодо їх використання.

Для організації раціонального використання лісів, їх відтворення, охорони і захисту, планування розвитку лісового господарства і розміщення лісосічного фонду за рахунок держави здійснюють облік лісів і ведуть **державний лісовий кадастр**. Державний облік, державний лісовий кадастр, порядок галузевого обліку стану й використання земель державного лісового фонду затверджує Верховна Рада України.

Державний лісовий кадастр передбачає державну реєстрацію землекористувань (лісофондовласників), кількісний облік лісових ресурсів, якісну характеристику лісових земель (бонітування ґрунтів), економічну оцінку лісів.

Державну реєстрацію у лісовому кадастрі здійснюють у розрізі лісогосподарських підприємств, кількісний облік лісових ресурсів проводять через інвентаризацію лісового фонду з подальшим виявленням і відображенням поточних змін. Якісну характеристику забезпечують типологічною класифікацією лісових земель, за якої виділяють порівняно однорідні умови розміщення лісових насаджень. В основу типологічної класифікації лісових земель покладено лісорослинний ефект, який характеризується класами бонітету лісових насаджень. Залежно від продуктивності лісів, які знаходяться у різних умовах розміщення, проводять економічну оцінку.

При цьому необхідно виявити порівняльну цінність кількості та якості державної продукції та інших лісових користувань, які одержують у лісорослинних умовах різних типів до певного віку. Таким чином, економічну оцінку лісоземельних угідь проводять за експлуатаційною цінністю лісу, вартістю побічної продукції, а також за середовище захисною і рекреаційною функціями лісу.

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

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

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

Виходячи з цього, земля є всеосяжним чинником життєдіяльності людей і вимагає всебічного вивчення, що забезпечується веденням державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр відповідно до Земельного кодексу України становить єдину державну систему земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності на земельні ділянки і права користування ними та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів. Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

Питання до самоперевірки

1. Що ви розумієте під терміном «кадастр»?
2. Як у стародавні часи проводили порівняльну оцінку землі?
3. Що уявляв собою земельний кадастр у Стародавнього Риму?
4. У чому полягає суть оцінки земель за методом В.В. Докучаєва?
5. Розкрити зміст розвитку земельного кадастру на Україні.
6. В якому році вперше було проведено бонітування ґрунтів?
7. Яке місце займає земельний кадастр у складі кадастру природних ресурсів?
8. Що називають природними ресурсам?
9. Перерахуйте які існують кадастри природних ресурсів?
10. Яку роль займає Державний земельний кадастр в кадастрі природних ресурсів?

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

2.1 Поняття та зміст державного земельного кадастру

Необхідність ведення державного земельного кадастру зумовлюється потребами суспільного виробництва. Стан його ведення в Україні залежить від потреб суспільного ладу в минулому і сучасних потреб переходу до ринкової економіки. Вирішення проблем сталого розвитку регіонів, екологічної безпеки довкілля, охорони земель та їх раціонального використання, оптимізація землеустрою, визначення правових відносин щодо землі та іншого нерухомого майна потребують всебічного кадастрового забезпечення. Як свідчить світовий досвід, кадастрово-реєстраційні системи відіграють важливу роль у сфері управління нерухомістю, оподаткування та іпотечного кредитування, інформаційного та правового забезпечення ринку нерухомого майна тощо. Більше того, кадастрово-реєстраційні системи є обов'язковим атрибутом економіки всіх без винятку економічно розвинутих країн.

В 50-60-х роках XX ст. з метою удосконалення планування сільськогосподарського виробництва виникла необхідність переходу до планування з урахуванням природно-економічних умов територій. У зв'язку з цим у 1968 р. у законодавчому порядку було введено державний земельний кадастр, який є найважливішим інструментом державного управління земельним фондом. Він забезпечує прийняття науково-обгрунтованих 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.

Відповідно до статті 193 Земельного Кодексу України та статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр», ***Державний земельний кадастр*** – це державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів 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, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

Іншими словами, це звіт 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.

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

Відповідно до статті 195 Земельного Кодексу України основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

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

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про державний земельний кадастр» об'єктами Державного земельного кадастру є: землі в межах державного кордону України; землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, землі в межах територій територіальних громад; обмеження у використанні земель; меліоративні мережі; складові частини меліоративних мереж; земельна ділянка, тобто всі земельні ділянки в межах України.

Цим самим, по суті, продекларовано відмову від такої категорії, як «землі взагалі», і передбачено перехід до первинного обліку всіх земельних ділянок в межах України. Таким чином, передбачається, що земельний кадастр буде базуватись на первинному обліку земельних ділянок із зазначенням їх кадастрових номерів, а вся інша інформація, в тому числі і статистична звітність, буде похідною від кадастрової інформації первинного обліку.

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

Статтею 193 Земельного кодексу передбачено, що «… державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів». На сьогодні, коли широкого розмаху набувають роботи зі створення різного роду відомчих та галузевих кадастрових систем (містобудівний кадастр, водний, лісовий, кадастр природних ресурсів, кадастр курортних територій тощо), ця норма Земельного кодексу має надзвичайно важливе значення. Більшість задекларованих кадастрових систем мають багато спільних рис і компонентів. Так, наприклад, майже всі вони включають прошарки з геодезичною інформацією та з базовою інформацією про земельні ділянки. Тому доцільно проводити роботи зі створення різних кадастрових систем, виходячи з єдиних вимог інформаційної сумісності цих систем, запобіганню дублювання робіт та інформації, які характерні для всіх систем, використання єдиної державної системи просторових координат та уніфікованих кадастрових номерів земельних ділянок та інших ідентифікаторів, прийняття єдиних форматів та протоколів обміну даними, використання єдиної системи класифікаторів та забезпечення інтеграції кадастрових систем в єдину систему геопросторових даних України.

Загальна роль державного земельного кадастру полягає в забезпечені державних органів влади, юридичних і фізичних осіб, різних відомств і установ достовірними даними про землю, з метою організації ефективного і раціонального її використання, планування, розміщення виробництва по території, ефективного управління земельними ресурсами та їх охорони.

Ефективне використання землі – це таке використання, при якому мінімальні затрати внесення на виробництво дають максимальний дохід при раціональному використанні землі.

Раціональне використання землі – це таке використання, при якому її природні властивості не втрачаються, а зберігаються і навіть примножуються.

В цілому Земельний кадастр виконує п’ять основних ролей:

1. Регулюючу - інформаційно забезпечити формування, удосконалювання і функціонування адміністративних і економічних механізмів державного регулювання земельних відносин, і особливо формування земельного ринку.

2. Фіскальну роль кадастру - інформаційно й організаційно забезпечити надходження податкових платежів за земельні ресурси, у т.ч. при здійсненні з ними різних угод (встановлення ставок податку й облік платників податків).

3. Правову - забезпечити реєстрацію правового статусу земельних ділянок (їхня приналежність, дані про угоди, про форму права на ділянку і її власника) або її інформаційне забезпечення.

4. Облікову - здійснити облік земельних ресурсів (їхньої кількості, місця розташування, роз-поділу між власниками і користува-чами, якісного стану, ступеню залу-чення в ринковий оборот і т п.) як найважливішого національного надбання.

5. Господарську (наприклад, агровиробничу) - забезпечити потребу в даних про якість земель для сільськогосподарського (придатність до оброблення тих або інших культур) і іншого використання (для розміщення виробничих об'єктів, лісонасаджень і т. п.).

2.2 Складові частини державного земельного кадастру

Відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III передбачено наступні складові державного земельного кадастру: кадастрове зонування; кадастрові зйомки; бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок; державна реєстрація земельних ділянок; облік кількості та якості земель.

Кадастрове зонування передбачає ділення території України на кадастрові одиниці з метою встановлення для кожної земельної ділянки свого унікального номеру, який не повторюється в державній системі реєстрації. Кадастрове зонування включає: встановлення; місця розташування обмежень щодо використання земель; меж кадастрових зон

та кварталів; меж оціночних районів та зон; кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці). В ст. 197 закону України «Про державний земельний кадастр» вказано, що кадастровим зонуванням є встановлення меж кадастрових зон і кварталів.

Кадастрове зонування здійснюється на підставі містобудівної та землевпорядної документації.

Основою земельно-кадастрових робіт є кадастрові зйомки. Під даним терміном розуміють 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.

Важливе значення мають дані бонітування ґрунтів – порівняльної оцінки якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

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 з одиниці площі. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в балах або у грошовому еквіваленті.

Одночасно з посиленням ролі даних державного земельного кадастру значно зросла роль грошової оцінки земельних ділянок. Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Залежно від

призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Значення даних державної реєстрації земельних ділянок особливо зростає тепер, із здійсненням земельно-правових угод. Це дуже важливо для забудованих земель, коли разом з купівлею-продажем об'єктів нерухомості продається-купується право власності на земельні ділянки. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель.

Державний реєстр земель складається з двох частин:

1. Книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок.

2. Поземельної книги.

Поземельна книга містить наступні відомості про земельну ділянку:

- кадастровий номер земельної ділянки та кадастрові номери розташованих на ній об'єктів нерухомості;

- адресу, місце розташування, межі, категорію земель, цільове призначення, кількісні та якісні характеристики земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості;

- правовий режим земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості;

- назву юридичної або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, яка одержала земельну ділянку у власність або користування;

- адресу юридичної або фізичної особи – власника, користувача або орендаря земельної ділянки;

- ідентифікаційний код юридичної особи або ідентифікаційний номер фізичної особи;

- грошова оцінка земельної ділянки;

- кадастрова карта (план) земельної ділянки.

Підставою для державної реєстрації земельної ділянки є подання власником або користувачем земельної ділянки документів, що

підтверджують право власності та право користування земельною ділянкою.

Державна реєстрація земельних ділянок проводиться протягом десяти днів з часу подання відповідних документів до державного органу по земельних ресурсах.

Державний реєстр земель ведеться на паперових та електронних носіях. За наявності розбіжностей між даними паперових та електронних носіїв перевага надається даним на паперових носіях, якщо інше не встановлено законом. Державний реєстр земель ведеться державними органами із земельних ресурсів.

Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками або землекористувачами. Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів. Облік якості і кількості земель ведуться по категоріям земель, і по земельним угіддям.

Функції з ведення Державного земельного кадастру покладаються на Державний комітет України із земельних ресурсів, до повноважень якого відноситься:

- розробка пропозицій стосовно вдосконалення законодавства України у сфері Державного земельного кадастру;
- ведення Державного земельного кадастру на базовому, регіональному та національному рівнях;
- забезпечення зберігання та захисту земельно-кадастрової інформації;
- виконання земельно-кадастрових робіт та надання земельно-кадастрової інформації з питань земельних ресурсів на платній основі;
- вирішення інших питань Державного земельного кадастру відповідно до законодавства України.

2.3 Види і принципи державного земельного кадастру

2.3.1 Види державного земельного кадастру

Залежно від змісту і порядку проведення робіт земельний кадастр поділяється на два види:

1. Основний (первинний).

2. Поточний (вторинний).

Завданням основного (первинного) земельного кадастру є початкове одержання або уточнення відомостей про правовий, господарський і природний стан земель і внесення цих даних у земельно-кадастрові документи. Основний земельний кадастр проводиться періодично після повторних зйомок, обстежень земель, виконання земельно-оціночних робіт, організації нових або реорганізації існуючих землеволодінь, землекористувань, а також при черговому заповненні наново затверджених земельно-кадастрових документів. Він може проводитися в межах окремих землеволодінь, землекористувань, районів і великих адміністративно-територіальних одиниць, включаючи територію областей, Автономної Республіки Крим або країни в цілому.

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

Отже, основний земельний кадастр дає детальну інформацію про стан земельного фонду. Детальна характеристика стану земельного фонду дозволяє накреслити заходи щодо найбільш правильного і раціонального використання земель на майбутнє. Тому окремо в системі земельного кадастру обліковуються малопродуктивні угіддя, придатні для залучення у більш інтенсивне використання.

Наприклад, із площі перелогів, сінокосів і пасовищ виділяють орнопридатні землі. Із площі чагарників виділяють ділянки, придатні до розчистки під ріллю, сінокоси і пасовища. Це означає, що земельний кадастр розглядає угіддя не з точки зору сталості і незмінності, а з урахуванням можливості їх трансформації з одного виду в інший – із менш інтенсивних в більш інтенсивні. Слабовикористовувані або невикористовувані землі залучаються в сільськогосподарське виробництво.

Після насадження садів, ягідників та виноградників, полезахисних лісових смуг, будівництва виробничих центрів, доріг, меліоративних каналів відбуваються значні зміни у складі угідь. Крім цього, зазнає змін і якісний стан угідь. Сінокоси і пасовища, які заросли чагарником, після розкорчування деревно-чагарникових насаджень стають чистими, малопродуктивні сінокоси і пасовища після розпушування, підсіву трав і внесення добрив перетворюються в поліпшені угіддя, багаторічні культурні пасовища. Особливо відчутні зміни в якісному стані земель відбуваються в результаті їх меліорації і хімізації, боротьби з ерозією ґрунтів і проведення інших заходів, які сприяють різкому підвищенню родючості ґрунту. Підвищення інтенсивності використання земель сприяє збільшенню урожайності сільськогосподарських культур, виходу валової продукції, зростанню чистого доходу, окупності затрат та інших показників, покладених в основу економічної оцінки земель. Деякі зміни відбуваються в розподілі земель за категоріями, власниками землі і землекористувачами у зв'язку з будівництвом залізниць та автомобільних доріг, промислових підприємств та відведенням земель для державних і громадських потреб. Певні зміни відбуваються в присадибному землеволодінні громадян.

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

Поточний земельний кадастр – це виявлення і внесення в земельно-кадастрові документи змін, що відбулися у використанні земель після проведення основного земельного кадастру. Крім цього, у завдання поточного кадастру входить усунення помилок в початкових записах і внесення додаткових відомостей згідно з новими вимогами. Інакше кажучи, поточний земельний кадастр забезпечує підтримку земельно-кадастрових даних на рівні сучасності.

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

землеволодінь, землекористувань внаслідок самовільного захоплення або передачі земель одного власника чи землекористувача іншому, скорочення площ основних сільськогосподарських угідь, зрошуваних і осушених земель шляхом переведення їх в менш продуктивне використання та інші зміни, виявлені при поточному земельному кадастрі, але не оформлені у встановленому порядку, у земельно-кадастрові документи не вносяться, а вживаються заходи щодо їх усунення. Таким чином, поточний земельний кадастр, як і основний, охороняє права власників землі і землекористувачів на надані їм землі та сприяє раціональному використанню земельних ресурсів.

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

Точність земельно-кадастрових даних залежить від якості матеріалів землевпорядкування, лісовпорядкування, зйомок і обстежень, покладених в основу початкового заповнення земельно-кадастрових документів. При поточному земельному кадастрі використовуються матеріали основного земельного кадастру. Безпосередні виміри і визначення площ проводяться тільки на тих частинах території, на яких відбулися зміни у стані і використанні земель. Таким чином, поточний земельний кадастр відрізняється від основного обсягом і характером виконуваних робіт. Поточний земельний кадастр повинен вестися з тією ж точністю, що й основний. Недотримання вимог ведення поточного земельного кадастру значно знижує точність земельно-кадастрових даних.

2.3.2 Основні принципи земельного кадастру

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

Єдність земельного кадастру означає, що він повинен охоплювати всю територію країни і вестися за єдиною системою. Народне господарство повинно мати у своєму розпорядженні дані не тільки стосовно окремих власників землі, землекористувачів, але й стосовно району, області, Автономної Республіки Крим та країни загалом. Це дає можливість правильно аналізувати розподіл і стан земельного фонду, обґрунтовано планувати заходи щодо раціонального використання земель у народному господарстві країни. Однак єдність земельного кадастру не означає однакову деталізацію земельно-кадастрових відомостей для всіх категорій земель, груп власників землі і землекористувачів.

Ступінь деталізації і повнота земельно-кадастрових відомостей визначаються значенням землі у виробничій або іншій діяльності власника землі, землекористувача, а також потребами в них державних або господарських органів. Тому найбільш повні і детальні відомості необхідно одержати про землі сільськогосподарського призначення, населених пунктів, а також лісового фонду. Землі промисловості, транспорту та іншого несільськогосподарського призначення характеризуються узагальненими відомостями.

Правильність ведення земельного кадастру і використання його даних забезпечують централізоване керівництво і контроль з боку органів державної влади і відомчого управління. Забезпечення єдності земельного кадастру, управління кадастром земель, а також контроль за правильністю використання його даних, незалежно від того, в чийому користуванні знаходяться землі, здійснюються Держкомземом України та його місцевими органами.

Крім централізованого управління земельним кадастром, у дотриманні цього принципу важливе значення має уніфікація облікових і звітних земельно-кадастрових документів. Однак єдність системи земельного кадастру не виключає відображення в земельно-кадастрових документах особливостей стану і використання земель в різних природно-економічних зонах країни. Ці особливості можуть реєструватися в допоміжних документах земельного кадастру у вигляді доповнень і додатків.

Особливу увагу приділяють питанням дотримання принципу законності, що стоїть на сторожі охорони прав власників землі і землекористувачів. Допомагають законодавчі акти України про землю та

інші документи з питань землекористування, землевпорядкування й охорони земель.

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

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

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

категоріями, власниками землі, землекористувачами, угіддями, якісним станом та оцінкою земель.

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

На всіх етапах ведення земельного кадастру належить уникати помилок. Неохайність і неуважність у веденні земельного кадастру призводять до спотворення кадастрових даних, заплутаності обліку. А де відсутній правильний облік, там створюються можливості для зловживань і розкрадання земель.

У разі порушення встановленого порядку ведення кадастру, яке призводить до спотворення земельно-кадастрових відомостей, винних службових осіб притягують до цивільної, адміністративної або кримінальної відповідальності відповідно до законодавства України.

Економічність земельного кадастру забезпечується застосуванням сучасних методів аерофотозйомок, космічних зйомок, польового і лабораторного обладнання для проведення ґрунтових, агрохімічних, меліоративних і геоботанічних обстежень, електронно-цифрової обчислювальної та комп'ютерної техніки. Усе це сприяє одержанню необхідних відомостей про правовий, природний і господарський стан земель для ведення основного й поточного земельного кадастру за мінімальних затрат засобів і праці.

Щоб земельно-кадастрові дані можна було широко використовувати у повсякденній виробничій діяльності господарств, їх необхідно зробити максимально наочними й доступними для споживачів інформації. Це означає, що земельний кадастр повинен бути простим і вільним від показників, які не потрібні для планування, управління і контролю за правильним використанням земель. Складний кадастр не задовольняє потреби оперативного керівництва і контролю за правильним використанням земель з боку зацікавлених організацій і державних закладів, створює основу для безгосподарності і зловживань. Крім того, громіздкий кадастр призводить до збільшення штату працівників земельно-кадастрової служби. Ось чому земельний кадастр ведуть у строго

встановлених документах за загальноприйнятою класифікацією угідь і ніяких змін у них вносити не можна. Земельний кадастр буде максимально наочним, коли на кожне землеволодіння і землекористування поряд із текстовою документацією складатиметься картографічний матеріал.

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

2.4 Методологічні основи державного земельного кадастру

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

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

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

До організаційно-господарських чинників, які впливають на оцінку земель, можна віднести віддаленість земель від виробничих центрів господарств, земельний устрій, склад і співвідношення земельних угідь. Зокрема, з віддаленням ріллі від садиби зниження дохідності земель залежить від: зміни структури посівів культур у бік збільшення посівів екстенсивних (малоінтенсивних) культур; зростання затрат на переїзди і переходи; зниження урожайності внаслідок меншої забезпеченості добривами і нижчої культури землеробства.

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

опинитися фізичні властивості ґрунтів, їх здатність реагувати на додаткові дози поживних речовин.

У Методиці розробки земельного кадастру в Україні дохід, одержуваний з гектара оцінюваних земель порівняно з доходом із відносно гірших земель, названо різницевим, або додатковим, продуктом (*ДП*). Його визначають як різницю між валовим (*ВП*) і основним (*ОП*) продуктами. Іншими словами, весь валовий продукт розчленовується на основний і додатковий. Як зазначено в цій методиці,

$$ОП = З_ф \bullet ОЗ_{вих}, \qquad (1.1)$$

де ОП – основний продукт; $З_ф$ – фактичні затрати; $ОЗ_{вих}$ – вихідна окупність затрат.

Тобто за вихідної окупності затрат ($ОЗ_{вих}$) основний продукт за своїм обсягом прямо пропорційний фактичним затратам ($З_ф$). Чим вищі фактичні затрати, тим більшим повинен бути обсяг основного продукту, а отже, тим меншим буде розмір додаткового продукту. Таким чином, додатковий продукт є диференціальним доходом, який диференціює розмір доходу залежно від фактичних затрат.

Чим вищі затрати, тим менший диференціальний дохід і навпаки. Сумарний диференціальний дохід (*ДД*) складається з додаткового продукту I ($ДП_I$) і додаткового продукту II ($ДП_{II}$):

$$ДД = ДП_I + ДП_{II}, \qquad (1.2)$$

де ДД - диференціальний дохід; $ДП_I$ – додатковий продукт I; $ДП_{II}$ - додатковий продукт II.

Диференціальний дохід I – це дохід, одержаний на різноякісних землях порівняно з гіршими землями за однакового (середнього) рівня затрат живої та уречевленої праці, тобто за однакового рівня інтенсивності ведення господарства. Він створюється переважно за рахунок об’єктивних чинників (природна родючість, кліматичні умови, рівень ведення господарства) і визначається за формулою:

$$ДП_I = З_{вих} (ОЗ_ф – ОЗ_{вих}). \qquad (1.3)$$

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

$$ДП_{II} = (З_{ф} – З_{вих}) (ОЗ_{ф} – ОЗ_{вих}). \quad (1.4)$$

В даному випадку визначається різниця не тільки між окупністю затрат на кращих ($ОЗ_{ф}$) та гірших ($ОЗ_{вих}$) землях, але й між обсягом фактичних затрат ($З_{ф}$) і середніми (вихідними) затратами ($З_{вих}$). Тобто, диференційна рента формується не тільки за рахунок кращої якості земель, але й за рахунок кращого ведення господарства та більшого обсягу інвестування у виробництво.

Таким чином, диференційна рента по суті є формою, яка визначає різницю у доході від землекористування різними землями. Крім диференційної ренти існують дві інші ренти: абсолютна та монопольна. І вони мають важливе значення в методологічному аспекті для земельного кадастру.

Абсолютна земельна рента – це рента, зумовлена монополією приватної власності на землю. При розгляді суті і механізму її утворення необхідно мати на увазі, що при розгляді диференціальної ренти (теоретично) гірші землі, що регулюють ціноутворення, ніякої ренти не приносять. Однак через обмеженість землі і гірші земельні ділянки здаються в оренду. Жоден власник землі не здасть свою ділянку в оренду, якщо вона не буде приносить дохід. Таким чином, орендарі платять власникові землі ренту і з гірших ділянок. Рента, яку приносять ці ділянки землі, і є абсолютна рента. Вона називається абсолютною тому, що її приносять абсолютно всі ділянки, незалежно від їхньої родючості і місця розташування.

Монопольна земельна рента – це різниця між монопольно високою ціною на рідкісний продукт і суспільною його вартістю. Вона виникає за рахунок суспільства, становить завищену вартість або довільну ціну. Наприклад, оскільки цитрусові культури в наших кліматичних умовах не вирощують, то власник встановлює таку монопольну ціну (ренту).

У результаті виникає різниця між монопольною ціною, верхня межа якої визначається лише платоспроможним попитом, і вартістю рідкісного землеробського продукту у вигляді надприбутку. Додатковий прибуток, одержаний на основі монопольної ціни, є монопольним надприбутком. Цей надлишок і є монопольною рентою, яка привласнюється власником землі, що знаходиться у винятково сприятливих умовах. Джерелом існування такої ренти є доходи тієї частини населення, яка купує на ринку ці

дефіцитні землеробські продукти. А джерелом зазначених доходів, як правило, є додаткова вартість, створена в інших галузях матеріального виробництва.

2.5 Порядок ведення і сучасний стан державного земельного кадастру

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

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

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

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

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

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

Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, а також відмову у внесенні або наданні відомостей. А також має посвідчення Державного кадастрового реєстратора і власну печатку. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора забороняється, крім випадків, встановлених законодавством.

До повноважень державних кадастрових реєстраторів Держгеокадастру та державних кадастрових реєстраторів його територіальних органів (у тому числі таких, що проводять свою діяльність на районному (міському) рівні) належать:

1) Внесення до Державного земельного кадастру:

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

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

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

- обмеження у використанні земель;

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

- інші об’єкти Державного земельного кадастру, розташовані за межами адміністративно-територіальних одиниць.

2) Здійснення реєстрації:

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

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

- заяв про державну реєстрацію земельної ділянки;

- заяв в електронній формі про державну реєстрацію земельної ділянки;

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

- повідомлень про виявлення технічної помилки фізичною або юридичною особою;

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

- заяв про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру;

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

- заяв про надання відомостей з Державного земельного кадастру;

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

3) Здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні, скасування такої реєстрації.

4) Формування поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення їх зберігання.

5) Присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам.

6) Проведення перевірки відповідності поданих документів вимогам законодавства.

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

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

9) Виправлення помилок у Державному земельному кадастрі, допущених у відомостях щодо об’єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту.

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

11) Надання та отримання інформації про об’єкти Державного земельного кадастру в порядку інформаційної взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами.

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

Документи, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру:

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

2. Індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони і кварталу;

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

4. Поземельні книги.

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

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

Питання до самоперевірки

1. Що таке Державний земельний кадастр?
2. Розкрити зміст Державного земельного кадастру?
3. У чому полягає призначення Державного земельного кадастру?
4. Яке основне завдання земельного кадастру?
5. Який порядок ведення Державного земельного кадастру?
6. С яких частин складається державний реєстр земель?
7. Який основний принцип Державного земельного кадастру?
8. Що таке поточний земельний кадастр?
9. Чим відрізняється поточний кадастр від основного?
10. Хто виконує функцію адміністратора Державного земельного кадастру?

3 ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ ЯК ОБ`ЄКТ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

3.1 Державний земельний фонд

Суспільне виробництво являє собою процес взаємодії людини і природи з допомогою промислових засобів виробництва. Використовуючи тіла речовини і сили природи, створюють матеріальні блага. Елементи природи, перетворені у процесі виробництва у споживчі блага, вливається в систему суспільних відносин і стають матеріальними носіями соціальної форми руху. Люди використовують природне середовище і всі його основні складові процеси своєї життєдіяльності у різному ступені і залежності від досягнутого рівня розвитку продуктивних сил і науково-технічного прогресу та характеру виробничих відносин.

Природа розвивається за своїми законами, суспільство за своїми. Бачити методологічну основу формування теорії, створення оптимальності взаємодії суспільства і природи, максимальне врахування законів природи і суспільства в господарській практиці означає забезпечувати розширене відтворення (як в суспільстві, так і в природі) сталий розвиток матеріального виробництва.

Суспільне виробництво базується на використанні природних ресурсів, які є не чим іншим, як елементами природи, які використовуються як джерело засобів існування людського суспільства. Вони поділяються на земельні, водні, мінерально-сировинні, кліматичні, біологічні та інші і складають основу матеріального виробництва. В наслідок прикладання до них живої і уречевленої праці вони стають природними продуктивними силами. Серед всіх природних ресурсів найважливіше значення має земля. Земля вимагає особливого підходу до організації її використання.

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 становить 133,9 млн км^2, або 26,3 % загальної площі планети. Під сільськогосподарськими землями (включаючи ріллю, луки, пасовища, сади, плантації) зайнято близько 35 %, лісами та чагарниками – понад 30 %, населеними пунктами, промисловістю та транспортом – 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. 3.1).

Рисунок 3.1 - 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. 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.

3.2 Категорії земельних ресурсів

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.

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

Класифікація земель передбачає їх розподіл за найбільш характерними ознаками. За земельним законодавством України такою ознакою є цільове призначення земель, під яким розуміємо їх нормативне цільове використання, тобто встановлений у нормативному порядку правовий режим використання земель, або їх правовий статус, залежно від видів діяльності суб'єктів права власності на землю та права користування землею або суспільних інтересів.

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.

Згідно ст. 18 «Земельного кодексу України» землі України за своїм цільовим призначенням поділяються на такі основні категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

У додатку 3 Порядку ведення Державного земельного кадастру зазначені Категорії земель за основним цільовим призначенням (табл.3.1).

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.

Таблиця 3.1 – Категорії земель

Код	Категорії земель за основним цільовим призначенням
100	Землі сільськогосподарського призначення
200	Землі житлової та громадської забудови
300	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення
400	Землі оздоровчого призначення
500	Землі рекреаційного призначення
600	Землі історико-культурного призначення
700	Землі лісогосподарського призначення
800	Землі водного фонду
900	Землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Раціональне використання земельної ділянки є похідним щодо її цільового призначення, адже, лише оперуючи чітко встановленою метою експлуатації землі, можна розробляти перелік конкретних методів її використання, визначити особливості розміщення продуктивних сил у межах ділянки, встановлювати склад земельних угідь, а також здійснювати контроль за раціональним землекористуванням тощо. Таким чином, цільове призначення визнають основним джерелом обов’язків землекористувача, а отже, особливо важливою характеристикою земельної ділянки.

Земельна ділянка, на відміну від інших об’єктів права власності, щодо яких власник має право здійснювати будь-які дії (знищувати, псувати, споживати тощо), повинна використовуватися лише відповідно до її цільового призначення, причому навіть невикористання ділянки також є правопорушенням.

Зміна цільового призначення земель може відбуватися за рішенням цих органів про передачу земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель можуть призвести до таких наслідків: рішення органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок фізичним і юридичним особам та угоди щодо

земельних ділянок можуть бути визнані недійсними; може бути відмовлено у державній реєстрації земельних ділянок або визнано її недійсною.

Фізичні та юридичні особи, винні у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель, можуть бути притягнуті до відповідальності відповідно до закону.

Розглянемо кожну категорію земель.

Серед земель України найбільшу площу займають землі сільськогосподарського призначення, які є найціннішим ресурсом держави і забезпечують основні потреби суспільства.

1. Землями сільськогосподарського призначення вважають землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги) та несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передають у власність чи надають у користування:

- громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам і навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам і загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного господарства.

Переважна більшість земель сільськогосподарського призначення перебуває у власності і користуванні громадян, яким земельні ділянки надають для ведення особистого селянського (фермерського)

господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Належати на праві власності землі сільськогосподарського призначення можуть сільськогосподарським підприємствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Право власності на землю цих підприємств може набуватися через внесення до статутного фонду земельних ділянок їх засновників та придбання земельних ділянок за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

Несільськогосподарські підприємства, установи й організації, релігійні організації та об'єднання громадян можуть набувати у власність або в оренду землі сільськогосподарського призначення для ведення підсобного господарства. Несільськогосподарські підприємства, організації, установи використовують надані їх землі з метою виробництва сільськогосподарської продукції для поліпшення постачання робітників і службовців, їдальнь, шкіл, дитячих установ, лікарень, будинків перестарілих та інвалідів, санаторіїв, будинків відпочинку та ін. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть використовувати землі цієї категорії для ведення особистого селянського господарства, індивідуального або колективного садівництва лише на умовах оренди.

Земельний кодекс України закріплює пріоритет земель сільськогосподарського призначення. Землі, визнані в установленому порядку придатними для потреб сільського господарства, насамперед належить надавати для сільськогосподарського використання. Придатність земель для потреб сільського господарства визначають землевпорядні фонди на підставі даних державного земельного кадастру. Для несільськогосподарських цілей землі сільськогосподарського призначення можуть вилучати тільки тоді, коли немає інших земель.

2. До ***земель житлової та громадської забудови*** належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Землі житлової та громадської забудови використовують відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

3. До ***земель природно-заповідного фонду*** відносять ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність. Їх виділяють для збереження природного розмаїття ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього природного середовища.

У зв'язку з цим природно-заповідний фонд охороняється законодавством України як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Україна розглядає цей фонд як складову частину світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною. Він охоплює природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки – пам'ятки садово-паркового мистецтва).

До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки водно-болотних угідь, що не віднесені до земель лісового і водного фонду, та земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

Нині в Україні природний або близький до нього стан мають ландшафти близько 12,7% території країни.

4. До ***земель оздоровчого призначення*** належать землі, які мають природні лікувальні властивості. Їх використовують або можуть використовувати для профілактики захворювань і лікування людей. На цих землях заборонена діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може вплинути на їх природні лікувальні властивості. Для забезпечення режиму природоохоронних земель і земель оздоровчого призначення передбачене створення охоронних зон, округів і зон санітарної охорони. У межах зони та округу санітарної охорони заборонена передача земельних ділянок у власність і надання в користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам, діяльність яких не забезпечує охорону природних лікувальних властивостей і сприятливі умови для відпочинку населення.

5. До ***земель рекреаційного призначення*** належать землі, які використовують для організації відпочинку населення, туризму та

проведення спортивних заходів. Це земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристичних та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих і спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших будинків стаціонарної рекреації. На цих землях заборонена діяльність, що перешкоджає або може перешкодити використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на їх природний стан.

В Україні зосереджені значні оздоровчо-рекреаційні ресурси. Територія оздоровчо-рекреаційної мережі займає близько 7,7 млн. га, що становить 12,7% території України.

6. ***Землями історико-культурного призначення*** вважають землі, на яких розташовані: історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні кладовища, могили, пов'язані з історичними подіями, городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонова забудова.

Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюють охоронні зони із забороною діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на дотримання режиму використання цих земель. Правові, організаційні і соціально-економічні відносини у сфері охорони земель історико-культурного призначення з метою їх збереження, використання в суспільному житті і захисту традиційного характеру середовища в інтересах нинішнього і прийдешніх поколінь регулює Закон України «Про охорону культурної спадщини».

7. До ***земель лісового фонду*** належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства. Земельні

ділянки лісового фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, а на умовах оренди – іншим підприємствам, установам та організаціям, в яких створено спеціалізовані лісогосподарські підрозділи, для ведення лісового господарства, спеціального використання лісових ресурсів і для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Громадянам та юридичним особам замкнені земельні ділянки лісового фонду площею до 5 га, які перебувають у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств, можуть передавати безоплатно або за плату у власність.

8. До ***земель водного фонду*** належать землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об’єктами, болотами, а також островами, прибережними захисними смугами вздовж морів, річок, навколо водойм, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами й каналами, включаючи смуги відведення для них та берегові смуги водних шляхів.

Основними користувачами на землях водного фонду є державні водогосподарські організації, яким земельні ділянки надаються у постійне користування для догляду за водними об’єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів і гідротехнічними спорудами.

Замкненні природні водойми площею до 3 га за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування можна безоплатно передавати у власність громадянам та юридичним особам. Земельні ділянки водного фонду на умовах оренди можна передавати їм для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних цілей та проведення науково-дослідних робіт.

Для створення сприятливого режиму водних об’єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення водних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюють водоохоронні зони. У межах цих зон виділяють прибережні захисні смуги.

9. ***Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення*** входять до однієї категорії. Це земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, організаціям та установам для здійснення відповідної діяльності. Багатоцільове використання цих земель не є перешкодою для об'єднання їх в одну категорію. Підставою для такого об'єднання є те, що всі вони є несільськогосподарськими землями, оскільки їх використовують не як продуктивну силу, а як територіальний базис, місце розміщення засобів тієї чи іншої діяльності.

До ***земель промисловості*** належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Розміри земельних ділянок, які надають для зазначених цілей, визначають відповідно до затверджених у встановленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюють з урахуванням черговості їх освоєння. Навколо об'єктів, які є джерелом виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, створюють санітарно-захисні зони.

Землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту, належать до земель транспорту.

До ***земель зв'язку й енергетики*** належать земельні ділянки, надані відповідно під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії, супутникові засоби зв'язку та під електрогенеруючі об'єкти та об'єкти транспортування електроенергії до користувача. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку й електропередачі навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіоприймальних ліній встановлюють охоронні зони. На використання земель у цих зонах встановлено обмеження.

Землі для потреб оборони надають для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України. Навколо

військових та інших оборонних об’єктів у разі необхідності створюють захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування.

На відміну від усіх земель, які можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності, землі оборони у приватну власність не передають.

Кожна категорія земель мас особливий правовий режим – встановлений законом порядок використання та охорони земель, специфіка якого визначається переважно їх цільовим призначенням.

3.3 Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця

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

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

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

Визначення, систематизація й аналіз відомостей про земельні ділянки в системі ведення державного земельного кадастру проводиться на базовому рівні. Але окремі складові частини державного земельного кадастру, як наприклад, облік кількості і якості земель, бонітування

ґрунтів, економічна оцінка земель, проводяться і на більших територіях, об'єднаних за адміністративними, просторово-якісними, природними, правовими і господарськими ознаками. Однак кожне таке структурне угруповання земель - це не що інше, як сума площ окремих земельних ділянок, а кадастрова інформація про таке угруповання – це інтегрована й узагальнена інформація про окремі земельні ділянки. Тому земельна ділянка є не тільки первинним об'єктом земельного кадастру, але й основною земельно-кадастровою одиницею.

Згідно ст. 79 Земельного кодексу, земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Невід'ємним атрибутом земельної ділянки, який відокремлює її від інших частин земної поверхні, є її межа. *Межа* - це умовна лінія, яка відокремлює територію земельної ділянки від іншої частини земної поверхні. Межа може проходити у створі спеціально встановлених межових знаків або через природні лінії і предмети місцевості. Але, враховуючи правову норму статті 79 Земельного кодексу України, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, під межею слід розуміти прямовисну площину, яка проходить через розмежувальні знаки двох суміжних ділянок. Така площинна межа, проходячи через границі ділянки, визначає однорідне правове поле для реалізації прав і обов'язків власника чи користувача цієї ділянки.

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

Зі встановленням межі земельної ділянки виникає інша невід'ємна її ознака - місце розташування. Система координат встановлених меж забезпечує просторову визначеність земельної ділянки і дозволяє розпізнавати її серед інших. Розміри земельних ділянок найчастіше визначають у лінійних одиницях – кілометрах і метрах; площі обчислюють у квадратних одиницях – кілометрах квадратних, гектарах, $м^2$.

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

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

Право власності на земельні ділянки набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів. Земельні ділянки можуть перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Від форм власності залежить, кому земельна ділянка належить, хто її власник і хто розпоряджається результатами праці від її використання. *Право приватної власності* на земельні ділянки можуть набувати громадяни та юридичні особи; *право комунальної власності* - територіальні громади або органи місцевого самоврядування; *право державної*
власності - держава в особі органів державної влади.

Право власності на земельні ділянки громадяни, юридичні особи України, а також територіальні громади та держава можуть набувати на підставі купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Набуття права власності на земельні ділянки громадянами та юридичними особами має свої особливості. Вони полягають у тому, що переважною його підставою є передача земельних ділянок у процесі їх роздержавлення і приватизації. Процедура набуття права власності на земельну ділянку залежить від того, у якій формі власності вона перебуває, від підстави набуття такого права та від того, хто його набуває.

Земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, передаються державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям у постійне користування, тобто у користування без встановленого терміну. Землекористувачі здійснюють право володіння і право користування земельною ділянкою.

Право власності та право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання її власником або користувачем

документа, що посвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації і посвідчуються державними актами затвердженого зразка.

Земельні ділянки всіх форм власності можуть передаватися їх власниками або уповноваженими ними особами у засноване на договорі строкове платне володіння і користування для виконання підприємницької та іншої діяльності - в оренду.

Набуття права власності, права користування (оренди) земельною ділянкою має цільовий характер. Від цільового призначення використання земельної ділянки залежить її правовий режим, який включає в себе сукупність правил її використання. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є законною підставою для припинення права користування. Земельне законодавство передбачає й інші підстави для припинення права на земельну ділянку.

Правовий статус земельної ділянки включає в себе цільове призначення, дозволене використання і зареєстровані у державному земельному кадастрі права на земельну ділянку (права власності, користування або оренди, обмеження, обтяження). Земельна ділянка може бути подільною і неподільною.

Подільною визнається земельна ділянка, яка без зміни свого цільового призначення і законодавчо дозволеного використання може бути поділена на частини, кожна з яких після поділу може утворити самостійну земельну (землеволодіння або землекористування). Неподільною є земельна ділянка, яка за своїм цільовим призначенням і законодавчо дозволеним використанням не може бути поділена на самостійні земельні ділянки.

Земельна ділянка може бути об’єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Земельна ділянка припиняє існування як об’єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується в разі:

- поділу або об’єднання земельних ділянок;

- скасування державної реєстрації земельної ділянки на підставі судового рішення внаслідок визнання незаконною такої державної реєстрації;

- якщо речове право на земельну ділянку, зареєстровану в Державному земельному кадастрі, не було зареєстровано протягом року з вини заявника.

3.4 Земельні угіддя та їх класифікація

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.

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 17.5.1.05-80).

Початкове уявлення про угіддя пов'язане з даровими благами природи, які людина використовувала для задоволення своїх життєвих потреб. Тому першими угіддями були рибні, мисливські та інші. З розвитком скотарства і землеробства у самостійну групу виділилися сільськогосподарські угіддя. Таким чином, головною ознакою, яка відображає відмінності окремих видів угідь, служить характер використання землі. При цьому класифікація угідь проводиться з урахуванням основного призначення і систематичного використання окремих ділянок землі для певних виробничих цілей. Це означає, що тимчасове використання ділянки сінокосу для випасання худоби є підставою для переведення її в пасовище. Крім характеру використання землі, при класифікації угідь необхідно враховувати природні властивості, які відображають якісний стан окремих земельних ділянок.

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

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

У додатку 4 Порядку ведення Державного земельного кадастру зазначений перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь

(КВЗУ). Код угіддя згідно КВЗУ складається з групи та підгрупи. Приклад кодів угідь згідно КВЗУ для сільськогосподарських земель наведено у таблиці 3.2.

Розглянемо більш детально кожний вид земельних угідь.

До ріллі належать земельні ділянки, які систематично обробляють і відводять під посіви сільськогосподарських культур, а також чисті пари, включаючи посіви багаторічних трав у полях сівозмін зі строком користування, передбаченим сівозмінами, і вивідні поля.

Таблиця 3.2 - Коди угідь згідно КВЗУ для сільськогосподарських земель

Код згідно з КВЗУ		**Назва земельних угідь**
групи	**підгрупи**	
001	00	Рілля Група включає сільськогосподарські угіддя, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари (ГОСТ 26640-85) та парники, оранжереї і теплиці. До ділянок ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасання худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви.
001	01	Рілля
001	02	Перелоги Підгрупа включає орні землі, які раніше оралися, а згодом більше року починаючи з осені не використовувалися для засіву сільськогосподарських культур і не готуються під пар.
001	03	Парники, оранжереї, теплиці Підгрупа включає землі під конструкціями, критими склом, плівкою та світло-прозорими синтетичними матеріалами, для вирощування ранньої розсади, ранніх овочів і плодів, перезимівлі або вирощування рослин у закритому ґрунті.
002	00	Рослинний покрив земель і ґрунти Група включає землі, які використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, обслуговування сільського господарства.
002	01	Сіножаті Підгрупа включає сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для сінокосіння (ГОСТ 26640-85), до яких потрібно включати рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки.

Таблиця 3.2 - Продовження

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь
групи	**підгрупи**	
002	02	Пасовища Підгрупа включає сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для випасання худоби (ГОСТ 26640-85); рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки.
002	03	Багаторічні насадження Підгрупа включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шалфей лікарський та інші).

Міжряддя садів та інших багаторічних насаджень, тимчасово використовувані під посіви сільськогосподарських культур, до площі ріллі не входять, а обліковуються як площі багаторічних насаджень. Так само до ріллі не належать ділянки поліпшених сінокосів і культурних пасовищ, розорані на період оновлення травостою, а також зайняті посівами попередніх культур (протягом не більше двох років), розорані з метою створення на них багаторічних пасовищ або поліпшених сінокосів.

До *багаторічних насаджень* належать земельні ділянки, зайняті штучно створеними деревними, чагарниковими або трав'янистими багаторічними насадженнями, спроможними давати урожай плодово-ягідної, технічної або лікарської продукції. Обліку підлягають всі багаторічні насадження, в тому числі розміщені на терасах. Із загальної площі багаторічних насаджень окремо обліковують площі: садів – земельних ділянок, зайнятих деревними або чагарниковими насадженнями (зернятковими, кісточковими, горіхоплідними, цитрусовими, субтропічними та іншими породами); виноградників, зайнятих виноградними насадженнями; ягідників – ділянок, зайнятих культурними чагарниковими, напівчагарниковими і трав'янистими рослинами, які дають їстівні плоди; плодорозсадників – ділянок, які використовують для вирощування садивного матеріалу плодових, ягідних культур і виноградників.

Перелогами вважають землі, які раніше орали, а тепер через певні обставини понад рік, починаючи з осені, не використовують для посіву

сільськогосподарських культур і не готують під пар. До перелогів не належать розорані ділянки сінокосів і пасовищ, залишені для природного заростання травостоєм.

Сінокосами називають земельні ділянки, покриті багаторічною трав'янистою рослинністю, які систематично використовують для сінокосіння. Залежно від природно-історичних властивостей сінокоси підпрозділяються на заливні, суходільні і заболочені.

Заливні – це сінокоси з різнотравною рослинністю, розміщені в річкових долинах, заплавах рік і низинах, які систематично заливаються водами на тривалий час, що впливає на характер рослинності. Сюди не належать лиманні сінокоси, розміщені в западинах засушливої степової зони.

Суходольні – це сінокоси, які розміщені в сухих лощинах, балках, на рівнинних ділянках, вододілах або схилах, на незначних пониженнях місцевості серед ріллі і на лісових полянах в усіх зонах і гірських районах країни, що зволожуються головним чином атмосферними опадами, а також у долинах мілких рік і струмків, які періодично заливаються талими водами на нетривалий період. Переважно це сінокоси нормального, а іноді й недостатнього зволоження.

Із загальної площі заливних і суходільних сінокосів виділяють поліпшені сінокоси. Залежно від обсягу і характеру вжитих заходів поліпшені сінокоси поділяють на сінокоси поверхневого і корінного поліпшення. Сінокосами поверхневого поліпшення є ділянки сінокосів, на яких в результаті вжитих заходів щодо поліпшення й догляду, але без оранки природної дернини для посіву лукопасовищних трав стало можливим міжсезонне сінозбирання, урожайність, порівняно з вихідною, підвищилася в півтора і більше разів. Сінокосами корінного поліпшення називають високопродуктивні ділянки сінокосів, на яких вжито комплекс заходів із корінного поліпшення і створено новий травостій. У заплавах рік і на схилах підвищеної ерозійної небезпеки залуження можна проводити без руйнування дернини. Сінокоси корінного поліпшення належить обліковувати з того року, в якому проведений посів багаторічних трав у чистому вигляді, або на наступний рік після посіву трави під покрив попередніх культур. Площі, зайняті попередніми культурами, обліковують як сінокоси чисті.

Заболоченими сінокосами вважають надмірно зволожені сінокоси, розташовані на понижених елементах рельєфу або на слабодренованих

вирівняних плоских територіях, За господарським станом заливні, суходільні і заболочені сінокоси поділяють на : чисті – ділянки сінокосів, на яких немає деревно-чагарникових насаджень, пнів, каміння, купин або вони більш-менш рівномірно покривають до 10% площі; слабо купинисті– ділянки сінокосу, площа якого від 10% до 20% покрита купинами; середньо- і сильнокупинисті – тут понад 20% покрито купинами; слабозакорчовані, або слабозаліснені – ділянки сінокосу, більш або менш рівномірно зарослі деревно-чагарниковою рослинністю, яка займає від 10 до 30% площі; середньо- і сильнозакорчовані, або середньо- і сильнозаліснені – зарослі деревно-чагарниковою рослинністю, яка займає від 30% до 70% площі ділянки. Якщо одна й та сама ділянка сінокосу покрита в класифікації враховують основну ознаку, яка знижує продуктивність або утруднює її використання. Окремому обліку підлягають площі сінокосів, придатних до виконання механізованих робіт.

Пасовищами називають землі, покриті багаторічною трав'янистою рослинністю, які систематично використовують для випасання худоби, не придатні для сінокосів і які не є перелогами. Крім того, у складі пасовищ обліковують площі підкормових і карантинних ділянок, а також ділянки скотопрогонів. Пасовища поділяють на суходільні і заболочені.

Суходільними називають пасовища, розташовані в сухих улоговинах, на рівнинах, вододілах або схилах в усіх зонах і гірських районах країни, які зволожуються переважно атмосферними опадами, а також в долинах рік, нетривало і несистематично затоплюваних. Із суходільних пасовищ окремому обліку підлягають багаторічні культурні і поліпшені пасовища. До багаторічних культурних належать площі пасовищ, на яких вжито комплекс заходів із корінного або поверхневого поліпшення і детального їх впорядкування. На них створено добрий травостій, систематично проводять догляд, вносять добрива, правильно використовують у системі пасовищезміни. У результаті вжитих заходів продуктивність багаторічних культурних незрошуваних пасовищ у 2,5 – 3 рази, а зрошуваних – у 3 – 4 і більше разів вища порівняно з вихідною. Із загальної площі багаторічних культурних пасовищ виділяють пасовища корінного поліпшення, на яких у результаті вжитих заходів створений новий травостій, а також пасовища, створені на колишній ріллі. Поліпшені пасовища поділяють на пасовища поверхневого і корінного поліпшення. До пасовищ поверхневого поліпшення належать ділянки пасовищ, на яких у результаті вжитих заходів щодо осушення, розчищення деревно-

чагарникових насаджень, зрізання купин, посіву трав без оранки природної дернини продуктивність зросла в 1,5–2 рази порівняно з вихідною. Пасовища корінного поліпшення – це площі, на яких у результаті заходів із корінного поліпшення створено новий травостій.

До заболочених належать ділянки пасовищ, розташовані в умовах надмірного зволоження на понижених елементах рельєфу або на слабодренованих, вирівняних, плоских територіях, а також краї боліт із вологолюбною низькоякісною трав'янистою рослинністю.

Серед суходільних і заболочених виділяють: чисті пасовища, на яких немає деревно-чагарникових насаджень, пнів, каміння, купин або вони більш-менш рівномірно покривають до 10% площі ділянки; слабокупинисті пасовища – це ті, площа яких на 10–20% покрита купинами; середньо- і сильнокупинисті – на 20% покриті купинами; слабозакорчовані, або слабозаліснені – ділянки пасовищ, більш або менш рівномірно зарослі деревно-чагарниковою рослинністю, яка займає від 10 до 30% площі ділянки; середньозбиті пасовища – ті, травостій яких через підвищене або несвоєчасне пасовищне навантаження впродовж багатьох років витісняється низькопродуктивним, смітним різнотрав'ям, з'являються рослини-індикатори збою; сильнозбиті пасовища – ті, травостій яких через надмірне пасовищне навантаження впродовж багатьох років зріджується, знижується урожайність та якість корму, переважає смітне різнотрав'я.

В обліку пасовищ необхідно виходити з місцевих особливостей сільськогосподарського виробництва і особливостей випасання худоби. Тому окремому обліку підлягають гірські пасовища, розташовані на території гірської системи від лінії її основи і вище, незалежно від висотного розташування і ступеня розчленованості рельєфу. Окремо обліковують пасовища, які використовують для відгінного тваринництва, з виділенням літніх, весняно-осінніх, зимових, цілорічних.

Із загальної площі пасовищ у степових і високогірних районах виділяють обводнені пасовища. До них належать ті, які забезпечені водою для водопою худоби, яку випасають. Площі обводнених пасовищ обліковують відповідно до тимчасових вказівок щодо визначення обводнюваної площі пасовищ у степових і високогірних районах, затверджених Міністерством меліорації і водного господарства України. Для визначення площ обводнених пасовищ необхідно знати їх кормову місткість (потребу в пасовищах на одну голову худоби), допустиме

віддалення тварин від водопійного пункту (радіус водопою) і дебіт вододжерела.

Лісові площі – це земельні ділянки, вкриті лісом, включаючи лісові культури, що зімкнулися і не зімкнулися, галявини, зруби, згарища і загиблі насадження, лісосіки, які не заліснили, прогалини і пустирі, лісові розсадники. Вкриті лісом площі – це площі, зайняті деревною, чагарниковою рослинністю з повнотою насадження від 0,3 до 1; лісові культури – штучно створені лісові насадження, не переведені в лісовкриту площу; галявини – ділянки лісової площі, деревостій яких, крім молодняку, має повноту меншу за 0,3; зруби – площі, на яких деревостій вирубаний, а молоде покоління лісу не зімкнулося; згарища і загиблі лісові насадження – ділянки насаджень, пошкоджених пожежами, тривалим підтопленням, хворобами і шкідниками лісу до ступеня припинення росту; прогалини – лісові площі, позбавлені дерев, але які зберегли елементи лісової рослинності; пустирі – згарища або зруби, які понад 10 років перебувають в необлікованому стані; лісові розсадники – площі, які використовують для вирощування садивного матеріалу лісових культур і містять маточну плантацію, посівні відділення, відділення зеленого живцювання і живцевих саджанців.

Серед *деревно-чагарникових насаджень* обліковують земельні ділянки, які не входять до лісового фонду, 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; 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.

До *лісових смуг* належать лісові насадження, створені для захисту земельних угідь або споруд від несприятливого впливу кліматичних чинників. Розрізняють полезахисні лісові смуги, створені з метою захисту полів сівозмін, зрошувальної й осушувальної мережі від ерозії ґрунтів, посух та інших несприятливих чинників; садозахисні лісові смуги, створені навколо садів, виноградників, розсадників, плантацій з метою захисту їх від шкідливих вітрів і поліпшення мікроклімату; прияружні і прибалкові лісові смуги, створені поблизу брівок ярів; яружні лісові насадження, розташовані по дну й укосах ярів і балок; прибережні лісові

насадження, розташовані по берегах рік, озер, ставків та інших водойм для регулювання водного режиму, запобігання розмиву берегів, замуленню водойм і поліпшення навколишнього середовища; захисні лісові насадження на пісках у вигляді смуг, куліс, куртин, масивів, створені з метою їх закріплення і захисту від ерозії. Болота – надмірно зволожені ґрунтовими й атмосферними водами земельні ділянки з наявністю на поверхні розкладених і напіврозкладених решток у вигляді торфу. Залежно від рослинних умов, характеру водного режиму і покладів торфу їх поділяють на верхові болота, розташовані на підвищених ділянках, що зволожуються атмосферними опадами; низинні болота, розташовані на понижених ділянках, що зволожуються ґрунтовими і поверхневими водами; перехідні болота, які займають середнє положення між верховими і низинними, що зволожуються за рахунок атмосферних опадів, ґрунтових і поверхневих вод.

Обліковують землі, зайняті під водою – природними і штучними водоймами. При цьому окремому обліку підлягають землі, зайняті під ріками і струмками, озерами, в тому числі прісноводними, водосховищами, ставками та іншими штучними водоймами, каналами, колекторами і канавами.

Під *дорогами, прогонами і просіками* обліковують землі, зайняті залізницями, шосейними, міжселищними, внутрішньогосподарськими дорогами, скотопрогонами і просіками. Під громадськими дворами, вулицями і площами обліковують землі, зайняті виробничими центрами, польовими станами, вулицями і площами; під громадськими будівлями – зайняті виробничими, культурно-побутовими та іншими будинками і спорудами.

Серед порушених земель обліковують землі, ґрунтовий покрив яких порушений внаслідок розробки родовищ корисних копалин та їх переробки, а також і торфорозробок геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт.

Серед інших земель, які не використовують у сільському господарстві, 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.

Питання до самоперевірки

1. Що є об’єктом Державного земельного кадастру?
2. Що входить в структуру земельного фонду планети?
3. Яку площу займає земельний фонд України?
4. Яка відмінність між землями сільськогосподарського призначення і сільськогосподарськими землями?
5. Що називається угіддям?
6. Назвати сільськогосподарські угіддя.
7. Що є основною земельно-кадастровою одиницею?

4 ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ ДАНИХ

4.1 Земельно-кадастрові дані та методи їх одержання

Основна вимога до успішного ведення земельного кадастру – повні дані про правовий, природний і господарський стан земель.

Отже, виникає необхідність визначити відповідні показники для кожної складової частини земельного кадастру. Для його ведення потрібно знати: хто є власником земельної ділянки чи користувачем; на яких умовах використовується земельна ділянка; яка її площа; склад і підвиди угідь; якісний стан земель; порівняльну їх цінність і оцінну вартість.

Поєднання цих показників в окремих складових частинах різне. Наприклад, при реєстрації земельних ділянок, обліку кількості земель земельно-кадастрові відомості обмежуються тільки показниками про їх розмір; при розподілі земель за складом угідь та їх підвидами – про меліоративний стан земель. Для обліку якості земель потрібні показники, що характеризують не тільки розміри площ угідь, але й природні властивості ґрунтів, які визначають їх якість.

Такими показниками є: тип ґрунту, механічний склад, забезпеченість ґрунтів поживними речовинами, кислотність, еродованість, засоленість, солонцюватість, солончаковість тощо.

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

Щоб одержати земельно-кадастрові відомості, використовуються різні методи, які залежать від призначення показників земельного кадастру.

Для обчислення площ земельних ділянок проводяться зйомки місцевості, для визначення показників природних властивостей ґрунтів – обстеження земель, а для економічної їх оцінки – збір, обробка й аналіз статистичних даних про господарське використання земель.

Земельно-кадастрові роботи – це не разовий захід, а постійний процес

одержання й оновлення даних про стан земель. Систематизація земельно-кадастрових відомостей потрібна для цілеспрямованого використання їх у виробничій діяльності власників землі і землекористувачів, а також для державного управління земельними ресурсами. Щоб одержати відомості про площу окремої земельної ділянки і за видами угідь, необхідно відповідно до прийнятої класифікації віднести земельні ділянки або їх частини до того чи іншого угіддя, розчленувати їх на окремі контури і скласти площі контурів в єдине ціле. Дані про площу земельних угідь окремих ділянок отримують таким чином. Якщо землеволодіння чи землекористування складається з декількох земельних ділянок, то їх площі і склад угідь визначають як суму площ земельних угідь цих ділянок. Дані про площу земельних ділянок зводять у певну систему за групами власників землі і землекористувачів сільської (селищної) ради, району, області і т.д. Аналогічно систематизують відомості про природні ознаки ґрунтів та економічні показники оцінки земель.

Земельний кадастр в інформаційному відношенні 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.

Створена й реалізована системи електронного земельного кадастру в Україні дала можливість впорядкувати дані, що стосуються інформації про земельні ділянки. Втім, ресурс має надзвичайно більший потенціал у роботі з геопросторовими даними.

Геопросторові дані - це інформація, що визначає географічне положення та характеристики природних, побудованих об'єктів та кордони на поверхні Землі. Дані про об’єкти та явища, які безпосередньо або опосередковано пов’язані з місцеположенням на Землі, що визначені у певній системі просторовочасових координат; набори даних про такі об’єкти та зв’язки між ними.

Геоінформаційна система - сучасна комп’ютерна технологія, що дозволяє 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.

Створюють її переважно в цифровій формі з використанням сучасних

інформаційних та супутникових технологій, дистанційного зондування Землі та цифрових методів картографування. Геопросторові дані є основою для кадастрових та моніторингових систем, їх використовують у навігації, транспорті, аграрному комплексі, обороні тощо. На геоінформаційну продукцію досі немає єдиної системи національних стандартів, немає доступної інформації про геодезичні й картографічні роботи та про створені за їх результатами геопросторові дані тощо. Достовірність даних земельного кадастру залежить від способів одержання земельно-кадастрових даних про правовий, природний і господарський стан земель, які відображаються як на картографічних матеріалах, так і в текстових документах.

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

Джерелом картографічних матеріалів є роботи з аерофотозйомок або наземних теодолітної і мензульної зйомок місцевості. Картографічні матеріали повинні задовольняти основну вимогу земельного кадастру – забезпечення необхідної точності земельно-кадастрових відомостей, яка залежить від масштабу плану. Масштаб вибирають залежно від розмірів контурів, характеру використання земель та інтенсивності ведення господарства. В умовах дрібної контурності для земельного кадастру найдоцільніший масштаб 1:10000. У степових районах, де земельні угіддя розташовані великими масивами, можливе застосування карт масштабу 1:25000. У зрошуваних районах і господарствах із великою питомою вагою багаторічних плодових насаджень застосовують плани масштабу 1:5000.

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

Особливо велику точність земельно-кадастрових даних забезпечують матеріали аерофотозйомок: вони дають можливість скласти як кількісну, так і якісну характеристики земельних ділянок. Складені за матеріалами аерофотозйомок плани містять такі деталі й характерні ознаки місцевості, які неможливо одержати, якщо виконувати наземні зйомки.

Фотоплани мають досить чіткі зображення меж окремих земельних угідь і містять також характеристику їх якісного стану. За матеріалами аерофотозйомок можна визначити площі, межі переходу ґрунтових відмінностей, ділянок, які потребують різних меліоративних, культуртехнічних заходів, а також межі ділянок з різною трав'янистою рослинністю. Тому наземні зйомки застосовуються обмежено, на невеликих площах, де відсутні матеріали аерофотозйомок, а також при обліку поточних змін у стані і використанні земель.

У зв'язку із запуском штучних супутників Землі, пілотованих автоматичних космічних станцій, космічних лабораторій стало можливим вивчення земної поверхні аерокосмічними методами, які називають дистанційними методами зондування Землі. У майбутньому аерокосмічна зйомка стане основним джерелом одержання інформації для потреб земельного кадастру.

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

Агрогосподарські обстеження забезпечують одержання необхідних відомостей про якісний стан земель за зовнішніми ознаками і даними господарського використання. Проте агрогосподарські обстеження дають неповну характеристику земель. Тому, крім них, проводять спеціальні обстеження земель: ґрунтові, агрохімічні, меліоративні і геоботанічні.

Ґрунтові обстеження здійснюють для одержання кількісних показників основних природних властивостей ґрунтів, які використовують
потім для бонітування. Показники ґрунтових обстежень одержують у результаті виконання польових робіт і лабораторних аналізів.

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

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

4.2 Види земельно-кадастрової документації

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

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

Важливе місце у складі текстових матеріалів і документів державного земельного кадастру займають реєстри земельних ділянок, сервітутів і даних нормативної грошової оцінки земель. До текстових матеріалів належать пояснювальні записки, акти обстежень земель, висновки, протоколи погодження меж земельних ділянок, даних обліку і оцінки земель тощо.

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

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

Картографічні матеріали є основою для постійного ведення земельного кадастру. Тому між картографічними і текстовими матеріалами існує тісний зв'язок 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).

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.

4.3 Статистичні спостереження та аналіз даних земельного кадастру

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

Статистичні спостереження – це одержання вихідної інформації для вивчення певного об'єкту дослідження (земельного фонду).

Суть статистичного спостереження полягає у планомірному науково-організованому зборі масових даних про явища і процеси необхідних для рішення певних завдань. Статистичні спостереження - це основна ланка досліджень, які ведуться за певним планом. Основними формами статистичних спостережень є звітність і перепис.

Звітність - це форма статистичних спостережень, при якій статистичні органи у певні терміни одержують від звітних підприємств, організацій, установ необхідні матеріали у вигляді визначених законом документів.

Форми звітності і терміни їх подання встановлюються Держкомстатом, а також окремими органами державної влади за погодженням з Держкомстатом. Звітність може бути місячна, квартальна, річна.

У земельному кадастрі прийнята річна звітність. Дані подаються станом на 1 січня поточного року. Звіт земельного кадастру включає в себе дані про розподіл земельного фонду за категоріями земель, землеволодіннями і землекористувачами, земельними угіддями і формами власності, відповідно до відображених форм 6зем, 6зем-а, 6зем-б, а також 2зем. Однак сама звітність не дає матеріалів для цілого ряду питань, тому дуже часто застосовують таку форму статистичного спостереження як перепис.

Перепис — це така форма спостереження, при якій статистичні органи збирають матеріали шляхом спеціально організованих, на визначену дату, обстежень. У земельному кадастрі перепис застосовують для характеристики окремих земельних угідь, наприклад перепис плодово-ягідних і виноградних насаджень, меліоративних споруд, зрошуваних і осушених земель у вигляді їх інвентаризації тощо.

Існують три основних способи статистичного спостереження:

1. *Безпосередній спосіб спостереження* виконують спеціальні працівники спеціалісти, які слідкують за об'єктами і явищами (землевпорядні служби).

2. *Документальний спосіб* - це спостереження на основі вивчення різних звітів і документів.

3. *Опитувальний*, який ґрунтується на реєстрації даних, які мали місце серед окремих явищ - це дані про урожайність сільськогосподарських культур, внесення добрив, чергування культур в сівозмінах і т.д.

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.

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. Якщо завдання статистичного спостереження полягає у зборі вихідної інформації, а завдання зведення – первинна обробка одержаної інформації, то завдання аналізу полягає в тому, щоб виявити і пояснити закономірності, які проявляються у змінах розмірів і співвідношень суспільних явищ, і на цій

основі сформулювати правильні теоретичні і практичні висновки. У зміст аналізу входять формування його завдань, критична оцінка залучуваних матеріалів, констатація фактів і їх оцінка на основі порівняння, виявлення взаємозв'язку між ознаками, визначення динаміки досліджуваних процесів, пояснення виявлених результатів аналізу, формування висновків і практичних пропозицій.

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.

4.4 ГІС – технології в державному земельному кадастрі

Найсучаснішим видом інформаційних систем, які використовуються у кадастрі та землеустрої є географічні інформаційні системи (ГІС). В Україні функціонує значна кількість земельно-кадастрових і геоінформаційних систем різних рівнів із великою кількістю накопиченої інформації, однак існує проблема оперативного та автоматизованого використання цієї інформації.

Застосування ГІС-технологій пов’язано зі збиранням, зберіганням та приведенням до єдиних стандартів і форматів цієї інформації. Основним завданням ГІС є функціонування в умовах об’єднання різноманітної та різноформатної інформації в процесі вирішення наукових і практичних завдань об’єднання кадастрових даних різних видів кадастру.

Світові лідери з розробки ГІС-технологій такі фірми, як ESRI, Autodesk, MapInfo, Bentley, на протязі багатьох років вели дискусії і мали принципово різні підходи до вирішення широкого спектра завдань, що ставилися перед геоінформаційними системами.

Програмні продукти цих фірм реалізовувались на різноманітних платформах (UNIX, Windows, DOS), намагаючись розробити більш ефективну концепцію при вирішенні будь-яких завдань, що стосуються просторової інформації. Це дозволило нині отримати потужні ГІС, з широкими можливостями при маніпулюванні великими обсягами даних.

AutoCADMap повнофункціональний геоінформаційний пакет середовища AutoCAD. Можливе управління даними, хороший картографічний інструментарій та розвинута функція ГІС-аналізу. Включає широкий спектр засобів корегування картографічних даних, підтримує топологію та зв'язок об'єктів із зовнішніми документами різних типів.

ArcView найпростіший у навчанні і праці продукт, що надає кінцевому користувачу засоби вибору та перегляду різноманітних геоданих, їх редагування, створення макетів карт з легендами, графіками і діаграмами, зв'язок об'єктів карт з атрибутивною інформацією, адресного геокодування, використання растрових зображень, роздрукування картографічних матеріалів.

GeoMedia являє собою єдиний механізм введення запитів, аналізу, відображення даних із різноманітних джерел та розподіл просторової інформації. За допомогою цього продукту можна ввести дані, створювати тематичні карти і легенди, виконувати складні аналітичні процедури, робити запити тощо. Засоби аналізу дозволяють перетворювати геометричні об'єкти в тематичні, а також інтегрувати в ГІС растрові зображення та об'єкти мультимедіа.

Питання до самоперевірки

1. Назвати методи одержання земельно-кадастрових даних.
2. Що входить до земельно-кадастрових робот?
3. Назвати основні картографічні матеріали.
4. Від чого залежить масштаб плану?
5. Назвати види обстежень, які забезпечують земельно-кадастрову інформацію.
6. У чому полягає суть статистичного спостереження?
7. Назвати форми статистичного спостереження.
8. Назвати основні способи статистичного спостереження.
9. Що називають індексами?
10. Назвати основні текстові земельно-кадастрові документи.

5 СКЛАД ВІДОМОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

5.1 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.

Відповідно до ст.8 частини 3 Закону «Про Державний земельний кадастр» 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.

Основними 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.

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 проекції). 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 проекцій — способу переходу від реальної, геометрично складної земної поверхні до площини карти. Для цього спочатку переходять до математично правильної фігури еліпса або кулі, а потім проектують зображення на площину за допомогою математичних залежностей.

Під час ведення земельного кадастру використовуються, перш за все, топографічні карти.

В Україні розрізняють топографічні карти як:

- оглядово-топографічні (масштаб 1:1 000 000, 1:500 000);
- топографічні: дрібномасштабні (1:200 000, 1:100 000), середньомасштабні (1:50 000, 1:25 000), великомасштабні (1:10 000, 1:5000);
- топографічні плани (1:2000, 1:1000, 1:500).

Топографічні карти необхідні для всіх стадій проектно-дослідницьких робіт, які виконуються для топографічного забезпечення геологічні розвідки, розробки родовищ корисних копалин, гідроенергетичного, транспортного будівництва і т. д. Великомасштабні топографічні карти використовують для детального вивчення місцевості, орієнтування на ній, точних вимірів та розрахунків. Карти середніх масштабів - для попереднього проектування залізниць та автомобільних

доріг, проведення геологічних досліджень, попередніх розрахунків при проектуванні великих споруд. Дрібномасштабні - для вирішенні завдань науково-дослідного та прикладного характеру щодо використання природних ресурсів, економічного освоєння території, при генеральному проектуванні великих промислових комплексів, навігації та інших роботах.

Рисунок 5.1 – Топографічна карта

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.

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

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

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

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

5.2 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 натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.

Об’єктами Державного земельного кадастру є:

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

До ДЗК вносяться такі відомості про державний кордон України:

- графічне зображення державного кордону України;

- повні назви суміжних іноземних держав;

- опис меж прикордонної смуги;

- інформація про документи, на підставі яких встановлено державний кордон України;

- дані щодо демаркації державного кордону України.

Склад відомостей ДЗК про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) є наступним:

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;

д) інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць;

е) 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;

ж) відомості про масив земель сільськогосподарського призначення: назва, код (номер); опис меж та угідь, що входять до складу масиву; контури угідь; площа; інформація про земельні ділянки, що входять до складу масиву; інформація про документи, на підставі яких відомості про масив внесено до Державного земельного кадастру;

и) 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;

к) відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;

л) 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 є 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), 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.

Відомості Державного земельного кадастру є офіційними.

5.3 Підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Усі відомості про об’єкти ДЗК заносяться на підставі землевпорядної документації. Документи, які є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, мають відповідати таким вимогам:

а) текст документів має бути написаний розбірливо;

б) документи не мають містити підчищення або дописки, закреслені слова чи інші не обумовлені в них виправлення, орфографічні та

арифметичні помилки, бути заповнені олівцем, а також з пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст;

в) документи мають відповідати законодавству.

Документація із землеустрою, технічна документація з оцінки земель, що подаються в електронній формі, мають засвідчуватися кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника.

На офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру про: межі адміністративно-територіальних одиниць; кадастрові номери земельних ділянок; межі земельних ділянок; цільове призначення земельних ділянок; розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права); обмеження у використанні земель та земельних ділянок; зведені дані кількісного та якісного обліку земель; нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок; земельні угіддя; частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; координати поворотних точок меж об'єктів кадастру; бонітування ґрунтів; інші відомості про земельні ділянки, крім відомостей про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України, місце проживання, дату народження фізичної особи, які є інформацією з обмеженим доступом та не підлягають відображенню у відкритому доступі.

Відомості про об'єкти ДЗК підлягають оприлюдненню з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру.

Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей ДЗК, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації безоплатно або за плату, цілодобово, без обмежень. Відомості ДЗК є відкритими та загальнодоступними, крім випадків, передбачених Законом «Про Державний земельний кадастр», та надаються у формі:

- витягів із Державного земельного кадастру;
- довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території);
- скопіювань з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану);
- копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру.

Доступ до відомостей ДЗК надається органам державної влади, органам місцевого самоврядування, нотаріусам, банкам та особам, які в установленому законом порядку внесені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, у тому числі через Публічну кадастрову карту, за умови ідентифікації особи з використанням кваліфікованого електронного підпису.

Питання до самоперевірки

1. Що таке геоінформаційна система?
2. Що включає у себе Державна геодезична мережа?
3. Які відомості про картографічну основу включаються до Державного земельного кадастру?
4. Які існують топографічні карти?
5. Що таке систем координат? Для чого вона використовується?
6. Назвіть об'єкти Державного земельного кадастру.
7. Які відомості про земельні ділянки включаються до Державного земельного кадастру?
8. Які відомості про обмеження у використанні земель включаються Державного земельного кадастру?
9. Яким вимогам повинні відповідати документи, які є підставою для внесення відомостей до ДЗК?
10. Хто має право засвідчувати документацію із землеустрою?

6 КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ ЯК СКЛАДОВА ЧАСТИНА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

6.1 Кадастрове зонування

Донедавна основне цільове призначення земель було головною і практично єдиною обставиною, яка впливала на зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин. Однак реальні потреби життя, яке все більше ускладняються, спричинили появу нових правових інструментів регулювання земельних відносин. Таким інструментом стало зонування територій.

Кадастрове зонування – це одна зі складових частин державного земельного кадастру і 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.

Відомості про кадастрове зонування земель у межах території України включають:

1) номери кадастрових зон і кварталів;

2) опис меж кадастрових зон і кварталів (координати точок повороту меж кадастрових зон і кварталів у єдиній державній системі координат);

3) площу кадастрових зон і кварталів;

4) підстави для встановлення меж кадастрових зон і кварталів.

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.

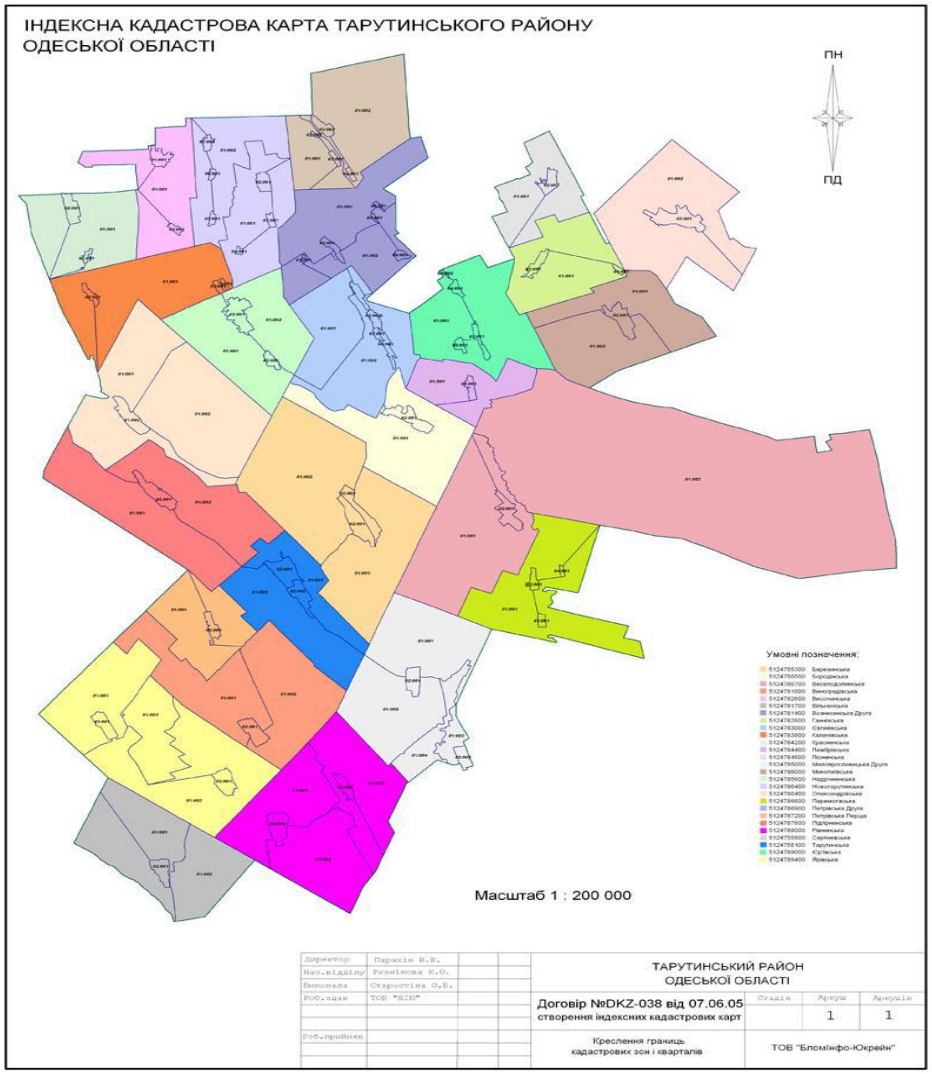

Рисунок 6.1 - Індексна кадастрова карта

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), 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.

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

Індексний кадастровий план кадастрової зони в межах адміністративно-територіальних одиниць є невід'ємною складовою частиною індексної кадастрової карти (плану) відповідної адміністративно-територіальної одиниці та створюється у її складі.

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

6.2 Кадастровий номер земельної ділянки та його структура

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

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

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

Кадастровий номер земельної ділянки – це унікальний на території України код, який присвоюється кожній земельній ділянці з метою її ідентифікації і залишається незмінним упродовж усього часу фізичного та юридичного існування земельної ділянки як єдиного цілого.

Для забезпечення міжвідомчої уніфікації при використанні кадастрових номерів земельних ділянок у структурі кадастрового номера земельної ділянки використовується код об'єктів адміністративно-територіального устрою України – *КОАТУУ*, запроваджений в 1997 році Держстандартом України.

Згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення

інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється. У разі поділу чи об’єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер. Він присвоюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру і складається з таких структурних елементів:

КОАТУУ : НКЗ : НКК : НЗД,

де КОАТУУ - десятизначний код згідно з Класифікатором об’єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014—96, останніми двома цифрами якого є нулі;
НКЗ – двозначний номер кадастрової зони - сукупність кадастрових кварталів у межах або за межами населеного пункту (максимальна кількість кадастрових зон у межах одного об’єкта адміністративно-територіального устрою становить 99);
НКК – тризначний номер кадастрового кварталу - компактне об’єднання земельних ділянок із природними або штучними межами (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).

Кадастровий квартал – це компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами.

В якості меж кварталів можуть використовуватись по осьовій лінії дороги, лінії тротуарів, межі землеволодіння, червоні лінії.

Межа кварталу поділяється полігоном або полілінією, що проходить через характерні точки, вузли з фіксованими координатами. Більш перспективним вважається хід, який базується на топологічному способі опису меж кадастрових кварталів, коли вони співпадають з межами землекористувань.

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки визначаються на підставі:

- індексної кадастрової карти (плану);
- даних, що містяться у Державному земельному кадастрі;

- відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі.

Кадастровий номер земельної ділянки визначають і присвоюють територіальні органи Держкомзему.

Для визначення кадастрового номера земельної ділянки розробник документації із землеустрою подає до територіального органу Держкомзему за місцезнаходженням земельної ділянки: заяву про визначення кадастрового номера земельної ділянки; документацію із землеустрою; файл обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді.

Посадова особа територіального органу Держкомзему присвоює зазначеній заяві та документації із землеустрою обліковий номер.

Територіальний орган Держкомзему розглядає протягом трьох робочих днів подані документи та:

1. У разі наявності в архіві територіального органу документації із землеустрою, та відповідності меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану: визначає кадастровий номер земельної ділянки; робить на титульному аркуші документації із землеустрою, плані меж або кадастровому плані земельної ділянки, відомостях про обробку теодолітного ходу та визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки позначку, в якій зазначено кадастровий номер, дату його визначення, прізвище та ініціали посадової особи, що зробила цю позначку, і ставиться її підпис. Виправлення в таку позначку вносити заборонено. Визначений та зазначений на документах кадастровий номер земельної ділянки не вважається присвоєним; подає до Центру кадастру документацію із землеустрою й копію заяви про державну реєстрацію згідно з актом приймання-передачі.

2. У разі відсутності в архіві територіального органу документації із землеустрою або невідповідності меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану інформує власника (користувача) такої ділянки або уповноважену ним особу про необхідність розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Центр кадастру протягом 15 робочих днів з дня надходження документації із землеустрою та копії заяви про державну реєстрацію: формує обмінний файл, вносить відомості про визначений кадастровий

номер земельної ділянки до обмінного файлу, проводить перевірку та процедуру приймання обмінного файлу; перевіряє кадастровий номер земельної ділянки; вносить до автоматизованої системи відомості про земельну ділянку; подає до територіального органу Держкомзему документацію із землеустрою з позначкою про приймання обмінного файлу згідно з актом приймання-передачі та готує з використанням даних автоматизованої системи Поземельну книгу.

Територіальний орган Держкомзему відкриває в одноденний строк після надходження документації із землеустрою Поземельну книгу.

Кадастровий номер земельної ділянки вважається присвоєним з моменту відкриття територіальним органом Держкомзему Поземельної книги. Кадастрові номери земельній ділянці присвоюють місцеві органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Їх відображають на індексних кадастрових картах (ІКК) або на планах (ІКП), які складаються для всіх районів адміністративно-територіальних утворень.

Роботи щодо впровадження єдиної системи кадастрової нумерації земельних ділянок виконуються державними та землевпорядними організаціями.

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

6.3 Обмеження та обтяження на власність і користування землею. Земельний сервітут

6.3.1 Загальна характеристика обмежень та обтяжень прав на землю

Чинним законодавством передбачено обмеження прав власників землі і землекористувачів щодо господарської діяльності.

Обмеження - це перелік дій (права третіх осіб), що обмежують права власника чи користувача щодо розпорядження або користування земельною ділянкою. Обтяження на використання землі - це право на

земельну ділянку, включаючи право на заставу, оренду, сервітути, обмеження, обов'язки по договору, рішення суду про передачу прав та інші встановлені законодавством права відносно землі

Залежно від способу встановлення, характеру обмеження права на землю, дією в часі тощо обмеження прав на землю поділяються на кілька видів. Згідно зі ст. 110 Земельного кодексу України на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Крім того, в окремих випадках Земельний кодекс України передбачає можливість встановлення обмеження прав на землю за рішенням суду (ст. 111 ЗКУ):

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

д) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

е) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

ж) обов’язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Прикладом встановленого законом обмеження прав на землю є заборона набуття іноземцями у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення (статті 81-82 ЗК). Що стосується договору, то, наприклад, договором оренди землі може бути встановлена заборона на передачу земельної ділянки в суборенду. Нарешті, за позовом власника чи користувача однієї земельної ділянки суд може заборонити певну діяльність власника сусідньої земельної ділянки, якою завдається неприпустимий вплив (ст. 103 ЗК). Така заборона являтиме собою обмеження прав на використання земельної ділянки.

Крім способу встановлення, обмеження прав на землю розрізняються за об'єктом обмеження. 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 природокористування. 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.

Дана зона передбачає:

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

2. Зона санітарної охорони підземних вод.

3. 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.

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.

Особливим видом обмеження прав на землю, дія якого «прив'язана» до землі, є обтяження земельної ділянки. Обтяження земельної ділянки являє собою таку різновидність обмеження земельних прав, при якій обмежуються права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки. Одним із випадків встановлення обтяження земельної ділянки є використання її в якості об'єкта застави (іпотеки), при якій встановлюються обмеження щодо розпорядження земельною ділянкою її власником на період до виконання іпотекодавцем свого іпотечного боргового зобов'язання.

Важливе значення має термін дії встановленого відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю. За цим критерієм вони класифікуються на постійні та тимчасові. До постійних обмежень прав на землю належать ті з них, термін дії яких не визначений. Прикладом постійно діючого обмеження прав на землю можна назвати заборону для громадян та юридичних осіб самостійно змінювати цільове призначення наданих їм у власність або в користування земельних ділянок (ст. 20 ЗК). Така зміна може здійснюватися лише на підставі рішення відповідного органу влади.

Встановлене відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю може мати правову форму заборони чи додаткового обов'язку. Заборона на вчинення дій щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками — найбільш поширений вид обмежень прав на землю. Забороняючи певні дії щодо землі, законодавець чітко визначає

межі дозволеної поведінки суб'єктів, земельних відносин. Власники земельних ділянок та землекористувачі, володіючи та користуючись ними, не мають права самовільно здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок. Такі дії без отримання спеціального дозволу на те органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, заборонені (ст. 168 ЗК).

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Обмеженням права на землю слід вважати встановлену відповідно до чинного законодавства заборону або покладення на суб'єктів такого права додаткового обов'язку щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

6.3.2 Земельні сервітути та порядок їх встановлення

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. Сервітут буває публічним, реальним, особистим.

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.

Згідно із статтею 99 Земельного кодексу України, 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;

ґ) 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;

є) 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. Зважаючи на останній пункт, список можливих земельних сервітутів, наведений у законодавстві, не є вичерпаним.

Земельні сервітути можуть бути постійними або тимчасовим і зберігається при переході земельної ділянки до іншої особи. До постійних належать земельні сервітути, при яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Наприклад, до постійних земельних сервітутів належить сервітут, на підставі якого здійснюється прокладка власником (користувачем) пануючої ділянки певного лінійного об’єкта через суміжну (обслуговуючу) земельну ділянку. Прикладом тимчасового земельного сервітуту може бути сервітут, у рамках якого здійснюється складування на сусідній (обслуговуючій) ділянці власником (користувачем) пануючої ділянки будівельних матеріалів з метою ремонту будинків і споруд. По завершенню будівництва чи ремонту будівлі (споруди) дія цього земельного сервітуту припиняється.

Земельний сервітут не підлягає відчуженню, зокрема він не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам (ч. 2 ст. 101 Земельного кодексу України). Одним із правових наслідків встановлення земельного сервітуту є обтяження обслуговуючої земельної ділянки, тобто певне обмеження прав її власника чи користувача. Адже об’єктивно встановлення будь-якого земельного сервітуту призводить до певного зменшення кількості можливих варіантів використання обслуговуючої земельної ділянки її

власником (користувачем). Разом з тим, встановлення земельного сервітуту не має привести до позбавлення власника обслуговуючої ділянки жодного з його правомочностей щодо користування чи розпорядження землею в повному обсязі.

Питання до самоперевірки

1. Що таке кадастрове зонування?
2. У якому масштабі складаються індексні кадастрові карти?
3. Що таке кадастровий номер земельної ділянки?
4. Що таке КОАТУУ?
5. Дати визначення обмежень (обтяжень) прав на земельну ділянку.
6. Навколо яких об’єктів встановлюються охоронні зони ?
7. Навколо яких об'єктів створюються санітарно-захисні зони?
8. Які відмінності між зоною особливого режиму використання земель та санітарно-захисною зоною?
9. Види земельного сервітута.
10. Чим відрізняються постійні сервітути від тимчасових?

7 КАДАСТРОВІ ЗЙОМКИ

7.1 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.

Відповідно до статті 198 Земельного кодексу України, *кадастрові зйомки* – це 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.

Кадастрові зйомки виконуються особами, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати, видані відповідно до Закону «Про землеустрій» та Закону «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність».

Роботи з кадастрових зйомок проводяться у два етапи: перший - підготовчий та другий - виробничий.

Підготовчий етап полягає у:

- розробці технічного завдання на виконання робіт;
- підготовці робочого кадастрового плану (схеми) виконання робіт;
- збиранні, вивченні забезпечення правовими земельно-кадастровими та планово-картографічними матеріалами.

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

Виробничий етап передбачає:

- складання списку власників земельних ділянок та землекористувачів;

- польове обстеження земельних ділянок з уточненням їх меж;

- геодезичне встановлення (відновлення) меж земельних ділянок;

- погодження меж земельних ділянок із суміжними власниками та землекористувачами;

- встановлення меж зон обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок.

Виробничий етап починається зі складання списків всіх власників землі та землекористувачів. Від кожного власника (землекористувача) отримуються копії правовстановлювальних документів (держактів або рішень органів державної влади про надання, передачу земельних ділянок у власність).

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.

7.2 Геодезичне встановлення меж земельних ділянок

Геодезичне встановлення меж земельних ділянок є першою із складових кадастрової зйомки. *Межа земельної ділянки* – це сукупність ліній, що утворюють замкнений контур і розмежовують земельні ділянки. Межі та точні розміри землеволодіння і землекористування встановлюють шляхом інструментального вимірювання кутових і лінійних величин або за наявними геодезичними даними.

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.

Відповідно до розділу ІІ Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розробленої та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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

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

Топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою виконуються, а результати цих робіт оформлюються відповідно до Законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500.

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

Для закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) використовуються межові знаки.

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

Кожний межовий знак має номер, що складається з чотирнадцяти символів, які розділяються між собою пунктиром за такою структурою ХХХХХХ-ХХХ-ХХХХХ:

- перші шість – арабські цифри, що визначають рік та місяць встановлення межових знаків;

- другі три – арабські цифри, які відображають номер кадастрового кварталу;

- останні п’ять – арабські цифри, що визначають порядковий номер межового.

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

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.

При оформленні земельної ділянки необхідною умовою є узгодження її меж із власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок. Акт узгодження меж є необхідною частиною документації, що передається на розгляд комісії з розгляду питань, пов’язаних із узгодженням документації з землеустрою.

Акт встановлення та узгодження меж земельних ділянок готує землевпорядна організація, із обов’язковим зазначенням конфігурації земельної ділянки, а також відомостей про власників (користувачів) сусідніх ділянок.

Питання до самоперевірки

1. Який комплекс робіт передбачають кадастрові зйомки?
2. Хто має право на проведення кадастрових зйомок?
3. В чому полягає підготовчий етап кадастрових зйомок?
4. Розкрити зміст кадастрових зйомок на виробничому етапі.
5. Що таке межа земельної ділянки?
6. Що означає межовий знак?
7. Вимоги до встановлення межових знаків?
8. Які сучасні інструменти застосовуються при кадастровій зйомці?
9. Які документи готую землевпорядна організація?

8 БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

8.1 Поняття бонітування ґрунтів

Витоки бонітування пов’язані з роботами видатного вченого В.В. Докучаєва, який заклав його основи, виходячи з конкретного прикладного завдання – здійснити оцінку земель. Саме Докучаєву належить ідея розроблення основних принципів бонітування ґрунтів.

В Україні піонерами досліджень з бонітування ґрунтів є В.П. Кузьмичів, Г.А. Мазур, А.І. Сірий. Державна підтримка таких досліджень припадає на кінець 80-х – початок 90-х років минулого століття. Це значною мірою пов’язано з необхідністю створити інструментарій для економічної оцінки земель.

Для розроблення сучасної методики бонітування ґрунтів України залучені провідні інститути УААН (Інститут ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського; Інститут землеустрою; Інститут землеробства; Інститут садівництва), а також науковці Національного університету біоресурсів і природокористування України. Роботи з безпосереднього бонітування ґрунтів України (розробки шкали бонітетів) розпочалися за дорученням Кабінету Міністрів України в 1993 р. Президія УААН 11.01.93 р. створила Науково-методичну раду з питань бонітування ґрунтів України, до складу якої увійшли провідні науковці та фахівці-практики. Згодом ця рада затвердила програму бонітувальних робіт.

Роботи з бонітування велися в кілька етапів. Виділено зони вирощування культур, в межах яких проведено так зване зокремлене бонітування, тобто – за основними культурами (озима пшениця, озиме жито, овес, ячмінь, кукурудза, соняшник, цукрові буряки, картопля, льон). Зокремлене бонітування можна розглядати як спеціалізовану класифікацію ґрунтів за природними властивостями, що характеризує їх родючість відносно різних сільськогосподарських культур і відображає ступінь відповідності ґрунту біологічним потребам конкретних культур.

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

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

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

Для проведення бонітування ґрунтів необхідними є наступні матеріали:

1. Ґрунтова карта господарства із внутрігосподарським землевпорядкуванням в масштабі 1:10000 або 1:25000.

2. Пояснююча записка до ґрунтової карти.

3. Дані забезпеченості ґрунту елементами харчування.

Роботи по бонітуванню ґрунтів складаються із декількох етапів і проводяться в такому порядку: уточнення природного сільськогосподарського районування земельного фонду; складання списку агровиробничих груп ґрунтів; агротехнічне обумовлення розміщення культур; збір та обробка даних про властивості ґрунту; вибір еталонних ґрунтів по природно сільськогосподарських районах і по зоні обробітку ґрунту; розробка шкал бонітування ґрунтів; підготовка технічної документації про результати бонітування ґрунтів.

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

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.

8.2 Районування території при земельному кадастрі

Важливою умовою проведення об'єктивної оцінки родючості ґрунтів є ретельний облік природних і економічних чинників. Вплив природних

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

Всього в Україні виділено 197 природно-сільськогосподарських районів, які відрізняються за агрокліматичними, геоморфологічними і ґрунтовими показниками. Межі природно-сільськогосподарських районів співпадають з межами територій сільських рад за станом на момент виконання робіт.

Найбільш досконала форма обліку кліматичних умов – природно-кліматичне районування території, яке враховує наступні показники: теплозабезпеченість, вологозабезпеченість, ступінь континентальності клімату, умови перезимівлі рослин, особливість природної рослинності, рельєф місцевості, повторюваність несприятливих явищ, які наносять збитки сільському господарству (пилові бурі, градобиття, зливові дощі тощо).

При районуванні земельного фонду країни використані матеріали ґрунтово-географічного, агрокліматичного, геоморфологічного, геоботанічного, сільськогосподарського та інших видів районування, проведених у попередні роки, а також літературні дані.

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

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

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

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

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

8.3 Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів

При вивченні бонітування ґрунтів важливе значення відводиться дослідженню таких понять, як об’єкт, предмет і критерії оцінки природних властивостей.

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

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

За критерій бонітування ґрунтів беруться властивості ґрунтів, виражені в кількісних показниках, стійкі в часі, які суттєво впливають на

урожай сільськогосподарських культур і найбільш повно відображають сутність родючості ґрунтів.

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

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

8.4 Характеристики основних видів родючості ґрунтів

Найважливішою якісною властивістю землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві є родючість. Під *родючістю ґрунту* розуміють здатність ґрунтів задовольняти потребу рослин у воді і поживних речовинах. Важливими чинниками, що визначають родючість ґрунтів, є також світло і тепло.

Економічна наука розрізняє наступні види родючості:

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

Ділянки землі за своєю природною родючістю неоднакові. Крім того, на одних ділянках запаси поживних речовин більш доступні рослинам, на інших – менше. Таким чином, запаси поживних речовин у ґрунті самі по собі ще не визначають їх фактичного використання рослинами, а характеризують лише *потенціальну* родючість ґрунту, на відміну від *ефективної*, або *дійсної*, яка визначається кількістю поживних речовин, доступних рослинам.

Завдання землеробства полягає в тому, щоб добитися переходу наявних у ґрунті запасів поживних речовин у доступну для рослин форму, а при недостатній кількості – створювати їх знову. Це досягається обробітком ґрунту, внесенням добрив, травосіянням, підбором сортів, які здатні краще використовувати природну родючість, тощо.

Створена родючість ґрунту називається *штучною*. Природна і штучна родючість становлять економічну. Таким чином, економічна

родючість створюється працею і не існує поза працею. Збільшення родючості ґрунту досягається впровадженням раціональних сівозмін, які відповідають грунтово-кліматичним умовам, правильною системою обробітку грунту, внесенням мінеральних і органічних добрив, зрошенням земель з недостатньою вологозабезпеченістю.

Абсолютна родючість ґрунту характеризується урожайністю з одиниці земельної площі. Ріст урожайності сільськогосподарських культур свідчить про підвищення абсолютної родючості ґрунту. Урожайність сільськогосподарських культур виражає продуктивність землі, тому за урожайністю можна судити про хороші або погані землі, які є у тому чи іншому господарстві при даному рівні розвитку продуктивних сил.

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

Родючість як економічна категорія має велике значення для підвищення продуктивності сільськогосподарської праці. Знаходячи своє вираження у врожайності, родючість значно впливає на продуктивність праці у сільському господарстві.

Таким чином, на більш родючих ґрунтах у сприятливіших умовах виробництво має вищу ефективність. Цю особливість землі необхідно враховувати при плануванні сільськогосподарського виробництва, оцінці результатів господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, встановленні обсягів виробництва сільськогосподарських продуктів і розв'язанні інших питань, пов'язаних з плануванням сільського господарства і використанням земель для створення рівних умов підвищення доходів для господарств, які перебувають у неоднакових природно-економічних умовах. Для визначення рівня родючості ґрунту необхідно виконувати бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель.

8.5 Способи визначення показників бонітування ґрунтів

До числа основних діагностичних ознак відносяться: потужність гумусового горизонту, процентний вміст гумусу, мулу і фізичної глини 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 врожайністю 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 складати 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.

Показники бонітування ґрунтів відображають порівняльну оцінку їх якості, яка визначається за об'єктивними ознаками і властивостями, що корелюють з урожайністю сільськогосподарських культур.

Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. За 100 балів приймається еталон ґрунту для кожної культури в межах природно-сільськогосподарського району, а точніше в ареалі екологічного оптимуму даної культури.

Бали бонітування ґрунтів розраховують спочатку за окремими властивостями, потім розраховують загальне його значення щодо всіх властивостей кожної агровиробничої групи ґрунтів. Бали бонітету за гумусом і потужністю гумусових горизонтів обчислюють за формулою:

$$Б = \frac{П_i}{П_{eij}} \cdot 100, \qquad (8.1)$$

де Б – бал бонітету;

Пі – і-ий показник властивості (ознаки) агровиробничої групи ґрунтів, за яким визначається бонітет;

Пеij – аналогічний показник агровиробничої групи ґрунтів, прийнятий за еталон для j-тої культури.

Бали бонітету за вмістом фізичної глини визначають за допомогою таблиць, де стосовно конкретних сільськогосподарських культур розраховані бали для окремих агрогруп і на різний вміст фізичної глини. Для визначення загального бала бонітету ґрунту враховують частку впливу окремих ознак на урожай культури.

Розрахунок балів бонітету проводиться відносно еталонних агровиробничих груп ґрунтів, вибраних для кожної культури і прийнятих за 100 балів.

Якщо в межах природно-сільськогосподарського округу (групи районів) зустрінеться ґрунт, що має будь-який із показників, вищий за еталонний, його також прирівнюють до 100 балів.

Якщо за бонітувальну ознаку приймається кислотність ґрунтів, то еталоном вважають ґрунти з нейтральною кислотністю (pH 7,0). Бал бонітету визначають за формулами:

для слабокислих і кислих ґрунтів

$$Б = 100 + \frac{pH_i - 7{,}0}{7{,}0} \cdot 100 \qquad (8.2)$$

для слаболужних і лужних ґрунтів

$$Б = 100 + \frac{7{,}0 - pH_i}{7{,}0} \cdot 100, \qquad (8.3)$$

де pHі – показник pH сольової витяжки оцінюваної агрогрупи ґрунтів.

Бали бонітету за вмістом мулу (відсоток фракцій < 0,001мм) і фізичної глини (відсоток фракцій < 0,01мм) визначають за еталонами: до 100 балів прирівнюєть 27% для мулу і 45% для фізичної глини.

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

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

$$Б_{оз} = \frac{Ф}{Е} \cdot 100, \qquad (8.4)$$

де Боз – бал типової діагностичної ознаки; Ф – фактичне значення ознаки; Е – еталонне (стандартне) значення ознаки.

За еталон (стандарт), оцінюваний 100 балами, береться оптимальне значення діагностичних показників. Для гумусу стандартом слугує показник величина 500 т/га в шарі 0 – 100 см. Такий запас гумусу характерний для найбільш родючих типових і звичайних чорноземів. Цей стандарт прийнятий для всієї території України, щоб забезпечити порівнянність балів бонітування ґрунтів і розробку єдиної оціночної шкали.

Питання до самоперевірки

1. Що таке бонітування ґрунтів?
2. Охарактеризувати методику бонітування ґрунтів у роботах В.В. Докучаєва.
3. Яка основна мета бонітування ґрунтів?
4. Які необхідні документи для проведення бонітування?
5. На підставі яких документів проводиться бонітування ґрунтів?
6. Із яких етапів складається робота по бонітуванню?
7. Що розуміється під назвою земельно-оціночний район?
8. Що є об'єктом бонітування?
9. Що являють собою шкали бонітування ґрунтів?
10. Як обчислюється бал бонітету за діагностичною ознакою?

9 ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

9.1 Грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та способи проведення

При продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам, при викупі земельних ділянок для суспільних потреб, здійсненні інших цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, для визначення розміру земельного податку, втрат лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель та в багатьох інших випадках використовують дані грошової оцінки земель.

Згідно ст. 201 Земельного кодексу України 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.

Грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Грошова оцінка землі є вихідною базою для здійснення операцій з земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі співвідношення попиту і пропозиції.

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 проведені оцінки.

Правова основа закону України «Про плату за землю», «Про інформацію», «Про оцінку майна», постанови кабінету міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок».

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

9.2 Види грошової оцінки земель

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

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно з законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Нормативна ціна землі - це показник, який характеризує вартість ділянки певної якості і місцерозташування, виходячи з потенційного прибутку за розрахунковий термін окупності.

Нормативна грошова оцінка землі - це визначення нормативної ціни земель, яка базується на економічній їх оцінці на основі рентного доходу з урахуванням терміну його капіталізації.

Експертна грошова оцінка - це визначення оціночної вартості земельної власності експертним шляхом відповідно до характеру цивільно-правової угоди.

Експертна грошова оцінка є одним із різновидів грошової оцінки земель і застосовується при встановленні вірогідної ціни купівлі (продажу) окремих земельних ділянок незалежно від типу їх використання та категорії ґрунтів. Дана оцінка земельних ділянок передбачає визначення оціночної вартості (ймовірної ціни), за яку об'єкт оцінки може бути проданий (придбаний) на певну дату з урахуванням характеру цивільно-правової угоди.

Об'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 земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з

державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

- рішення суду.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

1. Збирання інформації, необхідної для проведення оцінки;

2. Визначення ефективного використання земельної ділянки;

3. Вибір та обґрунтування методичних підходів оцінки;

4. Визначення варіантів значення оцінної вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та прийняття кінцевого значення оцінної вартості;

5. Складання та затвердження звіту про експертну грошову оцінку;

6. Подання звіту на експертизу до органу Держземагентства.

9.3 Використання даних експертної грошової оцінки земельних ділянок

Експертна грошова оцінка здійснюється на основі дотримання вимог спеціальних процедур, які відображають наступні методичні підходи: зіставлення цін продажу (оренди) аналогічних об’єктів; капіталізації чистого доходу; врахування витрат на зведення будівель та споруд на земельній ділянці. При проведенні оцінки слід використовувати декілька методичних підходів, які можуть бути застосовані, надаючи перевагу одному із них, який базується на наявності повної та об’єктивної інформації про об’єкт оцінки.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать: правовий режим земельної ділянки; цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки; умови продажу (вільний продаж, змушений продаж); дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов’язана із зміною ринкових умов); місцезнаходження

(відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природнокліматичних зонах, у населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних місто планувальних і економіко планувальних зонах); фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерногеологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, характер та стан об'єктів нерухомого майна); використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

Експертна грошова оцінка об'єктів земельної власності здійснюється експертами на договірних засадах. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, проводиться Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях із залученням експертів. Результати оцінки оформляться у вигляді звіту – документа, який містить обґрунтування та висновок експерта про оціночну вартість об'єкта оцінки. Висновок експерта про оціночну вартість об'єктів оцінки, що перебувають у державній та комунальній власності, затверджується відповідними органами Держкомзему України у встановленому порядку.

9.4 *Методика проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок*

Ця методика встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель».

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру, а у разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, - на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У разі відсутності таких

матеріалів і до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі сіл, селищ, міст відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів згідно з відомостями Державного земельного кадастру, а межами територіальної громади вважаються дані згідно із зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до її складу.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні, \quad (9.1)$$

де *Пд* - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі

Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Площа (*Пд*) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У разі відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель площею та цільовим призначенням земельної ділянки вважаються дані згідно з документацією із землеустрою, на підставі якої здійснювалося

формування цієї земельної ділянки, або документом, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (*Нрд*) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Норматив капіталізованого рентного доходу (*Нрд*) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням. Норматив капіталізованого рентного доходу (*Нрд*) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду.

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (*Км1*). Для територіальних громад, що розташовані поза зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (*Км1*).

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (*Км2*), приймається для територій окремих населених пунктів (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, населених пунктів, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (*Км2*).

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (*Км3*) (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Території сільських, селищних, міських рад (у тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю. Для територій територіальних громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (*Км3*).

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (*Км4*), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (*Км4*), диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення); рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади

охорони здоров’я, інші об’єкти соціальної інфраструктури); екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку); складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо); привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам’яток тощо).

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як об’єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1.

Розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (*Км4*), округлюється до третього знаку після коми.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (*Кмц*), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр, \quad (9.2)$$

де *Кпсгр* - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя;

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (*Кмц*), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням

коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (*Кпсгр*), для відповідного сільськогосподарського угіддя.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (*Кмц*), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (*Кпсгр*), для несільськогосподарських угідь.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (*Кмц*), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (*Кмц*), для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (*Кмц*), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається для земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03) приймається таким, що дорівнює 3,9, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення - таким, що дорівнює 3,3.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (*Кмц*), для земель лісогосподарського призначення визначається за такою формулою:

$$Кмц = Клк \times Клс, \qquad (9.3)$$

де *Клк* - коефіцієнт, який враховує категорію лісів;

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (*Кмц*), для земель водного фонду приймається для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення - 1,2, для інших земельних ділянок - 1.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, зазначена в технічній документації.

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі договору, який укладається заінтересованими особами.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає: рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок; завдання на виконання робіт; пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (*Км4*); відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу; схему оціночних районів; таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (*Км1*), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (*Км2*), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (*Км3*), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (*Км4*); схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади; картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної

громади. розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (*Кні*).

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598).

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму, що подається в електронній або паперовій формі, як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за формою.

У разі розташування земельних ділянок у межах кількох оціночних районів та/або адміністративно-територіальних одиниць, та/або категорій лісів нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок визначається як сума нормативних грошових оцінок їх частин, що розташовані у відповідних землеоціночних районах та/або адміністративно-територіальних одиницях, та/або категоріях лісів.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається автоматично в електронній формі з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі відсутності в Державному земельному кадастрі відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, що унеможливлює автоматичну видачу витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок із використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру, такий витяг оформляється протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви із наявної технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за підписом працівника відповідного територіального органу Держгеокадастру, до посадових обов’язків якого належить надання зазначених витягів.

У разі подання заяви в електронній формі витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок або мотивована відмова в наданні такого витягу видається в електронній формі за допомогою технічних засобів електронних комунікацій із накладенням

кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника може також надаватися в паперовій формі.

Питання до самоперевірки

1. Охарактеризуйте інформаційну базу нормативної грошової оцінки.
2. З якою метою здійснюється нормативна грошова оцінка земель?
3. Розкрийте послідовність здійснення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення
4. Для чого використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок?
5. Як проводиться нормативна грошова оцінка земельних ділянок?
6. Що визначає експертна грошова оцінка?
7. Що є об’єктом експертної грошової оцінки?
8. Коли використовується експертна грошова оцінка?
9. Які фактори впливають на вартість земельної ділянки?
10. За якою формулою визначається грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки в населених пунктах?

10 ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

10.1 Загальні поняття про реєстрацію земельних ділянок

Реєстрація (лат. *registratio* - внесення до списку, переліку) - письмовий запис до реєстрів або спеціальних книг записів про особи, предмети, об'єкти, певні факти з метою обліку, надання їм законної сили тощо.

Статтею 202 Земельного кодексу України визначено, що державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного земельного кадастру в порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр» відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Вона забезпечує дотримання принципів недоторканості земельного фонду країни й охорону прав власників та землекористувачів на надані їм в установленому порядку землі.

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.

Технологічне та програмне забезпечення Державного земельного кадастру має забезпечувати інформаційну взаємодію з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, для надання (у тому числі через Публічну кадастрову карту та витяги з Державного земельного кадастру про земельні ділянки) відомостей про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та гірничих відводів.

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. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

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);

- замовником технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву).

- особи, визначені частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця.

10.2 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.

Механізм персоніфікації відповідальності посадових осіб, що здійснюють ведення державного земельного кадастру, шляхом визначення особливого правового статусу державного кадастрового реєстратора, що здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру і

надання відомостей із нього у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів.

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем. Реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки. Під час виконання посадових обов'язків державні службовці 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 кадастровий реєстратор здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей; перевіряє відповідність поданих документів вимогам законодавства; формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг; здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні; присвоює кадастрові номери земельним ділянкам; надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні; здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі; передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.

Державний кадастровий реєстратор 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.

10.3 Порядок проведення реєстрації

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

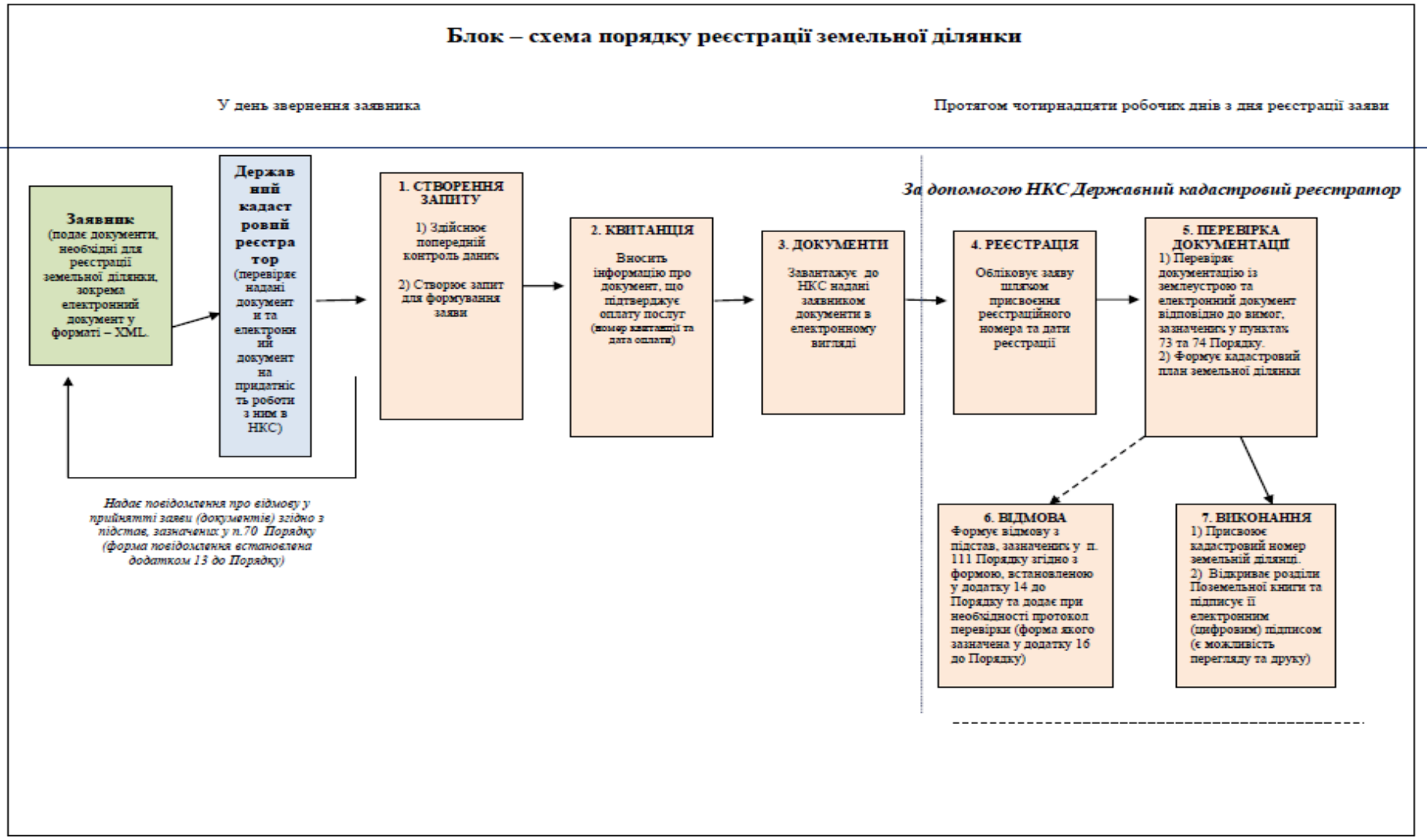

Рисунок 10.1 – Блок-схема порядку реєстрації земельної ділянки

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;

- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;

- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

- перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;

- за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є:

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

- подання заявником документів, передбачених частиною четвертою цієї статті, не в повному обсязі;

- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;

- знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

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. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

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;

- ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки.

У разі скасування державної реєстрації державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки, а в разі наявності зареєстрованих речових прав на неї – суб’єктів таких прав.

10.4 Поземельна книга

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.

Відповідно ст. 25 Закону України «Про земельний кадастр» Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку:

- 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.

Форма Поземельної книги та порядок її ведення є єдиними на всій території України. Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки. Дані для формування Поземельної книги вносяться до бази даних АС ДЗК після внесення записів до книги реєстрації. Відповідальність за формування та ведення поземельних книг покладається на осіб, які призначаються наказом оператора (реєстратора). Організація виготовлення та постачання поземельних книг покладається на адміністратора. Опис Поземельної книги затверджується Державним комітетом України по земельних ресурсах.

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 кожну 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 складається з титульного аркуша, аркуша змісту, реєстраційних карток, кадастрового плану, аркушів відомостей Поземельної книги.

Поземельна книга складається з 6 розділів:

Розділ 1. «Земельна ділянка. Загальні відомості», в якому вказується: кадастровий номер земельної ділянки, за яким реєструється; місцезнаходження земельної ділянки (адреса); цільове призначення; площа, гектарів; нормативна грошова оцінка; форма власності; прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості; відомості про: зміни запису; скасування запису; поновлення запису.

Розділ 2. «Кадастровий план земельної ділянки та експлікація земельних угідь». В даному розділі обов'язковим атрибутом якого, крім графічного зображення, є кадастровий номер земельної ділянки, опис суміжних меж, координати поворотних точок меж земельної ділянки та експлікація землі.

Розділ 3. «Земельна ділянка. Права власності, постійного користування», який складається з таблиці земельних ділянок.

Розділ 4. «Земельна ділянка. Оренда, суборенда» передбачає записи у таблиці: площа, що передана в оренду (суборенду), гектарів; характеристику орендаря (суборендаря); відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно.

Розділ 5. «Земельна ділянка. Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження у використанні земельної ділянки» передбачає записи у таблиці: запис про виникнення земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про підставу встановлення обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про державну реєстрацію земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію; запис про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, що змінюється (достроково припиняється); відомості про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про зміни, скасування та поновлення запису.

Записи до розділів Поземельної книги вноситься державною мовою. До Поземельної книги в паперовій формі долучаються всі документи, які стали підставою для внесення відомостей до неї.

Формування Поземельної книги:

1. Поземельна книга відкривається шляхом внесення кадастрового номеру земельної ділянки та дати відкриття Поземельної книги у відповідні поля на титульному аркуші та посвідчується підписом керівника оператора (реєстратора) і печаткою.

2. Поземельна книга закривається у випадках виділення, поділу або об'єднання земельних ділянок шляхом внесення дати закриття Поземельної книги у відповідне поле на титульному аркуші і посвідчується підписом керівника оператора (реєстратора) та печаткою.

Поземельна книга зберігається довічно, міститься у папці зі швидкозшивачем. Оформлення Поземельної книги має відповідати вимогам нормативної документації з діловодства (нумерація сторінок, печатка, відповідальний за ведення книги та інше).

Питання до самоперевірки

1. Що передбачає Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно?
2. Яка документація землеустрою є підставою для реєстрації земельної ділянки?
3. Які права та обов’язки державного кадастрового реєстратора?
4. Які документи подаються для державної реєстрації?
5. Які основні відомості містить Поземельна книга?
6. Коли открівається Поземельна книга?
7. З чого складається Поземельна книга?
8. З яких розділів складається Поземельна книга?
9. Які основні форми ведення Поземельної книги?
10. Коли закривається Поземельна книга?

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

Основна

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навчальний посібник / за ред. М. Г. Ступеня. Львів : Новий Світ, 2006. 336 с.
2. Шарий Г.І., Єрмоленко Д.А., Литвиненко Т.П. Державний земельний кадастр. Частина І. Оцінка земель : навчальний посібник. Полтава : ПолтНТУ, 2014.
3. Шарий Г.І., Єрмоленко Д.А., Литвиненко Т.П. Державний земельний кадастр. Частина ІІ. Державна земельна реєстрація. Кількісний та якісний облік земель. Застосування даних земельного кадастру: навчальний посібник. Полтава : ПолтНТУ, 2014.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: наукове видання / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. Київ : Профі, 2007. 256 с.
5. Вервейхо А.П., Сухомлін Л.В., Гаража О.П. Сучасні питання нормативної грошової оцінки земель: навчальний посібник. Харків : Стиль издат, 2012. 350 с.
6. Козьмук П.Ф. Державний земельний кадастр. Частина 1. Кадастрове зонування земель: навчальний посібник. Чернівці : Рута, 2001. 42 с.
7. Козьмук П. Ф., Беспалько Р. І. Державний земельний кадастр : навчальний посібник. Ч. 3. Чернівці : Рута, 2002. 42 с.
8. Ступень М.Г., Микула О.Я., Лавейкіна Є.С. Земельний кадастр. Львів, 2011. 309 с.
9. Теоретико-методологічні основи державного земельного кадастру в Україні / за ред. А.М. Третяка. Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2003. 254 с.
10. Третяк А.М. Земельний кадастр XXI століття. Зарубіжні вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру. Київ, 1999. 164 с.
11. Методичні рекомендації щодо складання індексних карт і присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам та об‘єктам нерухомості / А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик, В.В. Кулініч, М.Г. Лихогруд, М.Н. Калюжний. Київ : Урожай, 2003. 28 с.

Додаткова

12. Попов А.С. Кадастрові та реєстраційні системи країн світу : монографія. Харків : ХНАУ, 2014. 216 с

13. Ступень М.Г., Микула О.Я., Гулько Р.Й. Земельний кадастр – основа регулювання земельних відносин. Львів : ТзОВ «Ліга-Прес». 2011. 305 с.

14. Мартин А.Г. Сучасні проблеми класифікації та встановлення цільового призначення земельних ділянок. *Землевпорядний вісник*. 2007. № 6. С. 28-34.

15. Пілічева М.О. Основи земельно-кадастрових робіт: конспект лекцій. Харків: ХНУМГ ім О.М. Бекетова, 2020. 123 с.

16. Панас Р.М. Картування грунтів: польовий практикум. Львів: Новий світ-200, 2011, 212 с.

17. Магазинщиков Т.П. Земельний кадастр: підручник. Львів : Світ, 1991. 452с.

Інформаційні та законодавчі ресурси

18. Верховна Рада України : офіційний сайт. URL: http://zakon1.rada.gov.ua (дата звернення 20.11.2022)

19. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: http://land.gov.ua/usi-novyny.html (дата звернення 20.11.2022)

20. Публічна кадастрова карта України. URL: http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta (дата звернення 20.11.2022)

21. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (дата звернення 20.11.2022)

22. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text (дата звернення 20.11.2022)

23. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051-2012-п URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n19 (дата звернення 20.11.2022)

24. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147-2021-п. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n11 (дата звернення 20.11.2022)

25. Про землеустрій : Закон України від 2003 р. № 858-IV URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text (дата звернення 20.11.2022)

26. Про оцінку земель : Закон України від 2004 р. № 1378- IV URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text (дата звернення 20.11.2022)

Навчальне електронне видання

ТОЛМАЧОВА Алла Вікторівна

ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

Конспект лекцій

Видавець і виготовлювач
Одеський державний екологічний університет вул.Львівська, 15, м. Одеса, 65016
тел./факс; (0482) 32-67-35 E-mail: info@odeku.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи
ДК № 5242 від 08.11.2016