

**ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ЯК ІНФОРМАЦІЙНА БАЗА ОРГАНІЗАЦІЇ
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ
У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

С.О. Малахова

Львівський національний аграрний університет

Організація використання земель населених пунктів є безперервним процесом, що спрямований на задоволення людських потреб. Це обумовлює необхідність організації даних земельного кадастру, для вирішення організаційних, юридичних та економічних питань, процесу використання земель для потреб розвитку населених пунктів.

Ключові слова: *землі населених пунктів, земельний кадастр, планування землекористування.*

Постановка проблеми. Державний земельний кадастр, як інформаційна база організації і використання земель населених пунктів на регіональному рівні дозволяє забезпечити:

- просторовий розвиток і планування;
- гарантування і захист прав власності на землю;
- оподаткування землі та нерухомості;
- охорону навколишнього середовища.

Організація використання земель населених пунктів є безперервним процесом, що спрямований на задоволення людських потреб. Це обумовлює необхідність організації даних земельного кадастру, для вирішення організаційних, юридичних та економічних питань, процесу використання земель для потреб розвитку населених пунктів.

На практиці, ці напрями організації землекористування населених пунктів передбачають реалізацію державними органами влади прогнозування і планування землекористування, реєстрацію прав власності, землеустрій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У 2003 році розпочались роботи над Генеральним планом розвитку Львівської області (здійснено аналіз попередніх планів розвитку, визначено місію області, опрацьовано принципи опрацювання планів, зроблено оцінку умов та різних чинників існуючих у Львівській області, в тому числі здійснено оцінку чинників, які сприяють та гальмують просторовий розвиток області).

Існуюча мережа населених пунктів Львівської області сформувалася історично, розвиваючись під впливом регіональних особливостей. Ступенем М.Г. досліджені закономірності розміщення населених пунктів навколо м. Львова [4, с.184].

У 2005 році розпочалася робота з коригування генерального плану м. Львова. Концепцією розвитку міста передбачено розширення меж міста і включення до його території близько 14 населених пунктів. Передбачається, що територіальний розвиток м. Львова відбуватиметься у напрямку туристичного, рекреаційного, спортивного і логістичного розвитку.

В той же час, переважна більшість генеральних планів населених пунктів розроблена до 1991 року (з прогнозом до 2000 – 2005 років, щонайdaleше - до 2010 року), з яких скориговані лише 10%, але тільки частина з них прийнята і на сьогоднішній день потребують внесення змін. За даними головного управління архітектури, містобудування та просторового розвитку Львівської обласної державної адміністрації необхідно розробити понад 157 генеральних планів населених пунктів. При цьому п'ята частина населених пунктів не має затвердженого генерального плану розвитку території міста. 13 районів взагалі не має затверджених планів.

Постановка завдання. Планування землекористування здійснюється з метою власне територіального розвитку населених пунктів та врегулювання відносин власності на землю і нерухомість. З точки зору фахівців землевпорядного профілю термін територіально-просторове планування землекористування [1, с. 31], являє собою

“процес розподілу земельних та пов’язаних із землею ресурсів, який спрямований на досягнення максимальної ефективності без нанесення збитків навколишньому середовищу і благополуччю конкретних територіальних громад і землекористувачів.

У цьому зв’язку, кадастрові дані широко використовуються для планування і просторового розвитку населених пунктів, а саме вилучення земель під забудову, прокладання нових, розширення і випрямлення існуючих вулиць і проїздів, впорядкування скверів, багаторічних насаджень, площ та інших місць загального користування, забезпечення комплексного розвитку соціальної, інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури, обґрунтування політики оподаткування та визначення вартості землі, контролю за раціональним використанням земельних ресурсів.

Виклад основного матеріалу. *Просторовий розвиток тісно пов’язаний з процесом прогнозування і планування використання землі. Кадастрові дані широко використовуються при вирішенні завдань прогнозування розвитку населених пунктів, планування та забудови їх територій, забезпечення комплексного розвитку соціальної, інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури, обґрунтування політики оподаткування та визначення вартості землі, контролю за раціональним використанням земельних ресурсів.*

Відповідно до Закону України Закону України "Про планування і забудову територій" та з метою визначення функціонального призначення окремих ділянок території, умов забудови, а також формування основних положень та рішень до детальних планів забудови та інших місцевих нормативних документів, розробляються генеральні плани. Генеральний план визначає стратегічну перспективу розвитку населеного пункту. Він є основою для раціонального використання земель, і їх планування (в масштабі М 1:2000), опрацювання планів забудови (в масштабі М 1:1000 до М1:500), а також архітектурного та будівельного проектування. Генеральний план має бути поновлений кожних 10-15 років.

В умовах приватизації земель, зростання кількості власників земель та землекористувачів особливо в населених пунктах, доводиться дедалі важче здійснювати розвиток та планування території (якщо органи державної виконавчої влади або місцевого самоврядування передбачають провести реконструкцію житлового кварталу чи забудову на новій території). У таких випадках важливу роль надалі відіграватимуть дані земельного кадастру через кадастровий землеустрій, як процес збору, узаконення, реєстрації і розповсюдження інформації про власність, вартість і землекористування [2, с. 204].

Гарантування прав власності на землю є неодмінною умовою для раціонального використання земель, що потребує достовірності даних земельного кадастру через визначення їх правового статусу і запису у спеціальні документи, які мають юридичну силу, іншими словами державної реєстрації.

Земельний кадастр є загальноновизнаним засобом забезпечення захисту прав на власність, необхідного для ефективного функціонування ринку землі. В Богорській декларації зазначається, що «успіх кадастрової системи залежить не від рівня її правової або технічної досконалості, а від того, чи надає вона правам на землю адекватний захист і чи дозволяє вона ефективну, просту, швидку, безпечну оборот цими правами із мінімальним рівнем витрат».

У Львівській області ведеться значна робота з удосконалення методів і прийомів створення надійної системи реєстрації землі. Створення та наповнення реєстраційної системи є важливим завданням яке виконується на регіональному і державному рівнях. Для цього передбачається поєднання різних земельно-інформаційних баз даних разом з картографічними матеріалами, а також створення сучасних цифрових карт із занесенням просторових даних про земельні ділянки, даних про землевласників та землекористувачів, правовстановлюючі документи тощо.

Оподаткування землі та нерухомості реалізується на основі даних державного земельного кадастру через забезпечення системи оподаткування землі і нерухомості відповідними даними про суб'єкти та об'єкти землекористування, грошову оцінку землі тощо.

Формування бази оподаткування земельних ділянок в ринкових країнах є головною функцією земельного кадастру. В нашій країні, в нових умовах бюджетотворення використання земельно-кадастрових даних для цілей земельного оподаткування буде відігравати все більшого значення та дозволить акумулювати кошти від плати за землю на потреби розвитку та благоустрою населених пунктів.

Основними формами плати за землю в Україні, що справляється до державного та місцевих бюджетів є: земельний податок і орендна плата за земельні ділянки, що перебувають в державній та комунальній власності.

Охорона довкілля населених пунктів побудована на використанні земельно-кадастрових даних. Основні функції державного земельного кадастру це ресурсооблікова, правова, оціночно-інформативна, моніторингово-забезпечуюча, контролююча. В сучасній еколого-економічній ситуації ще одна важлива функція державного земельного кадастру відіграє важливе значення для організації землекористування в населених пунктах – функція охорони навколишнього середовища через оптимізацію структури земель, здійснення експертизи та оцінки рівня деградації ґрунтів та їх забруднення, зонування території та організації раціонального землекористування, створення і розвиток зелених територій тощо. Виходячи із питань безпеки в населених пунктах мають запроваджуватися містобудівні, екологічні обмеження у використанні земель власниками і землекористувачами. Запровадження таких сервітутів базується на використанні даних державного земельного кадастру.

Висновки

В контексті охорони довкілля в населених пунктах дані державного земельного кадастру використовуються для:

- усунення чи призупинення процесів деградації ґрунтів;
- створення фонду земель біосфери захисного призначення, що не підлягає приватизації та має мати особливий режим використання (ліси природоохоронного призначення, чагарники, болота й заболочені землі, водойми, верхів'я річок, рідколісся тощо);
- обліку забруднених земель з ранжуванням за типом забруднення (техногенно забруднені), а також за рівнем забруднення (слабо -, середньо - та сильно забруднені);
- обліку місць складування відходів та інших осередків масованого техногенного навантаження на земельні ресурси (для проведення робіт по ліквідації відходів);
- районування території за рівнем екологічної небезпеки і встановлення відповідного режиму господарської діяльності;
- присвоєння угіддям екологічного статусу щодо інтенсивності та визначення допустимого антропогенного навантаження на земельні ресурси.

Аналіз екологічної ситуації на Львівщині дає підстави охарактеризувати як помірну, яка погіршується через скорочення необхідних обсягів інвестицій для оновлення технологій та здійснення природоохоронних заходів. Об'єми скидів забруднених зворотних вод у 2003 році становили 83,1 млн. м³, що у 2,1 рази перевищило рівень 2002 року. При цьому досить значними залишаються скиди забруднених стічних вод без очистки – 2,9 млн. м³. Разом з тим, за вказаний період спостерігається деяке поліпшення стану атмосферного повітря за рахунок зменшення загальних викидів шкідливих речовин з 192,9 тис. тонн у 2000 р. до 179,0 тис. тонн у 2003 році, тобто на 7,2%. Проте через низьку ефективність обладнання досить незначною залишається частка утилізованих шкідливих речовин – 52,2%, тоді як у 1995 році цей показник становив 88% [3, с.50].

Для Львівщини особливу роль відіграють землі природоохоронного, оздоровчого та

рекреаційного призначення, на яких розташовані такі об'єкти як Розточчя, Сколівські Бескиди, Яворівський, загальною площею 44787 га

Найбільш вживаною споживачами екологічною інформацією є дані про розміри площ земельних ділянок, тобто обліку кількості земель. На відміну від попереднього періоду, коли облік вівся лише за категоріями земель, землекористувачами, угіддями, меліоративним станом (зрошувані, осушені землі), нині до земельного кадастру додатково включається числова інформація про землі в межах населених пунктів і поза ними, землі за формами власності, надані у тимчасове користування (у тому числі на умовах оренди), землі, що оподатковуються і не оподатковуються. Це дозволяє визначити основні об'єкти, які потребують охорони.

Література

1. *Третяк А.М.* Основи державного регулювання використання і охорони земель, Чернівці, Прут, 1994-55 с.
2. *Лавейкін М.І.* Проблеми сталого землекористування в Україні. Дис. Д-ра екон. Наук:08.08.01- К., 2002-438 с.
3. *Схема-прогноз розвитку і розміщення продуктивних сил Львівської області на період до 2015 року.* – К.: РВПС України НАН України, 2005. – 187 с.
4. *Ступень М. Г., Лесечко М. Д.* Вдосконалення використання земель населених пунктів в умовах ринку: Монографія. – Львів, 2004. – 238 с.
5. *Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки / Під. Ред. д. е. н. Д. І. Гнатковича.* – Львів: ЛДАУ, 1996. – 104 с.

Аннотація

С.О. Малахова. Земельный кадастр как информационная база организации использования земель населенных пунктов у Львовской области.

Организация использования земель населенных пунктов - непрерывный процесс, направленный на обеспечение человеческих нужд. Это обуславливает необходимость организации данных земельного кадастра, для решения организационных, юридических и экономических вопросов, процесс использования земель для нужд развития населенных пунктов.

Ключевые слова: *земли населенных пунктов, земельный кадастр, планирование землепользования.*

Summary

S.O. Malakhova. Land cadastre as an information basis of land use organization of settlements in Lviv region.

The organization of land use of populated areas is continuous process to meet human needs. It causes the necessity to organize data on land cadastre to provide managerial, juridical and economic aspects, the process of land use for the development of settlements.

Keywords: *grounds of settlements, land cadastre, planning of a use of land.*