

СУЧАСНА СИСТЕМА ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, Р.Б. Таратула

Львівський національний аграрний університет

В статті висвітлено аналіз і сучасну систему ведення державного земельного кадастру.

Ключові слова: земельний кадастр, грошова оцінка, державна реєстрація.

Вступ. Докорінна перебудова соціально-економічної структури суспільства, перехід до економіки ринкового типу, зміна економічного механізму господарювання стосуються реформування земельних відносин, управління і організації раціонального використання земельних ресурсів, їх землеустрою та ведення державного земельного кадастру.

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

Здійснення ролі державного земельного кадастру у суспільстві залежить від достовірності і повноти його даних, оперативності їх одержання і надання споживачу, а відповідної їй від рівня підготовки фахівців із землевпорядкування та кадастру, які відповідали б сучасним умовам розвитку суспільства і земельних відносин.

Державний земельний кадастр розглядається як єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів [1].

Таким чином, земельний кадастр покликаний виконувати регулювальну, фіскальну, правову, облікову і господарську функції в державі [2].

Реформування земельних відносин з метою підвищення ефективності використання і охорони земель супроводжується комплексом землевпорядних і земельно-кадастрових дій як правового, так і організаційно-господарського характеру.

Однак, на даний час і в майбутньому із зміною форми власності на землю та розмірів землеволодінь, землекористувань більшого значення набуватимуть такі принципи земельного кадастру, як правова захищеність, точність розмірів, об'єктивність оцінки природних властивостей ґрунтів тощо.

Значення земельного кадастру в сучасному суспільстві постійно зростає. Всебічне земельно-кадастрове забезпечення необхідне для вирішення проблем сталого розвитку регіонів екологічної безпеки довкілля, охорони земель та їх раціонального використання, оптимізації землеустрою, визначення правових відносин щодо землі та іншого нерухомого майна.

Матеріал та методика досліджень. Сучасний стан реалізації земельної реформи розвиток багатокладної економіки, формування різних підприємницьких структур, передача землі у власність громадян пов'язана з процесом утворення великої кількості земельних ділянок через їх паювання. У цих умовах зростає роль і значення державного управління земельними ресурсами, ефективність якого багато в чому залежить від земельно-кадастрових даних, зокрема від створення реєстраційної системи земельних ділянок. Навколо створення ефективної реєстраційної системи в Україні точиться боротьба відомчих інтересів, тому вважаємо, що в державі лише приступають до створення системи реєстрації нерухомості, яка відповідатиме вимогам ринкової

економіки і сучасним та перспективним потребам українського суспільства.

Поступово трансформується і ставлення до землі. Вона визнається товаром майбутнього земельного ринку, а тому все більшої ваги набуває питання вартісної оцінки, яка з теоретичного простору переходить до площини практичного навантаження, стаючи життєво необхідною для економіки усієї держави.

Підготовка фахівців із спеціальності «Землепорядкування та кадастр», якою є сучасний земельний кадастр, ставить високі вимоги до вузівського навчального процесу.

Сучасний земельний кадастр, як і будь-яка сфера діяльності розглядається у двох аспектах пізнання: як державний захід (практичний) і як навчальна дисципліна (теоретичний).

Як державний захід земельний кадастр - це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками, містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників та землекористувачів.

Як навчальна дисципліна земельний кадастр не обмежується вивченням змісту системи земельно-кадастрових робіт, а розглядається за чітко визначеними вимогами і принципами.

Такий підхід до вивчення земельного кадастру дає змогу майбутнім фахівцям не лише накопичувати суму цих знань, але й висвітлює їх різні аспекти, трансформацію і взаємозв'язок, значно поліпшуючи можливості і сферу їх практичного застосування в суспільстві з вимогами нових реалій, що виникли в умовах переходу країни до ринкової економіки.

Необхідність даних земельного кадастру для потреб управління міським господарством є дуже актуальною у зв'язку з купівлею-продажем, даруванням, передачею у спадщину, обміном землі разом із нерухомістю, проведенням аукціонів, конкурсів міських земель. Об'єктивні дані земельного кадастру міста стануть базою функціонування не лише землепорядних органів, але й таких структур, як земельний банк, земельна біржа, земельна поліція.

Результати досліджень та їх аналіз. Завданням і об'єктом нашого дослідження є висвітлення низки науково-практичних аспектів відповідності призначення існуючої системи ведення державного земельного кадастру сучасним земельним відносинам.

Кадастрове зонування, як складова частина державного земельного кадастру передбачає кадастрову структурування, призначення якої полягає в ідентифікації земельних ділянок, які є об'єктом земельного кадастру, та встановлені їх місця розташування.

Однак у процесі виконання робіт щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення земельного кадастру виникли сумніви в правильності, зокрема в частині, що стосується поєднання системи кадастрових номерів з адміністративно-територіальним устроєм, який не відповідає Конституції України [2].

Важливою основою ведення державного земельного кадастру є кадастрові зйомки. В процесі їх здійснення встановлюються і відновлюються межі земельних ділянок та створюється картографічна основа, яка разом із ситуацією земної поверхні несе важливу кадастрову навантаженість в реєстраційній системі.

Запровадження реєстраційної системи гарантувало забезпечення державного захисту зареєстрованих; спрощення та підвищення надійності майнових трансакцій; сприяння розвитку іпотечної справи, пошукання інвестицій; створення інформаційної бази для потреб оподаткування тощо.

Інформаційною основою реєстраційної системи кадастру. Земельний кадастр і реєстр прав на нерухоме майно виконують різні функції, але їх бази даних містять

значною мірою одні і ті ж відомості що є важливою передумовою об'єднання цих баз і створення єдиної державної кадастрово-реєстраційної системи. Однак база даних земельного кадастру на даний час містить дані лише про земельні ділянки, тому її необхідно розширити і заповнити таким чином відомостями про споруди і їх частини.

В сучасних умовах поступово змінюється і ставлення до землі. Вона визначається товаром майбутнього ринку землі, а все більшої ваги набуває питання вартісної оцінки, яка з теоретичного простру переходить до площини практичного навантаження, стаючи життєво необхідною для економіки усієї держави. Тому особливою умовою вдосконалення земельних відносин та податкової системи є наявність науково обґрунтованої грошової оцінки земельних ділянок. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка може бути нормативною, яка використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель, та експертною, яка використовується при здійсненні цивільно-правових угод.

Грошова оцінка земель різного цільового призначення базується на різних методичних підходах, які в більшості випадків потребують вдосконалення. У першу чергу це стосується методики визначення показників грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка не в повній мірі відповідає сучасним вимогам, оскільки здійснюється на застарілій інформаційній базі, а для поновлення збору достовірної інформації про землю для оцінки відсутній механізм.

Новим імпульсом у запровадженні в Україні ринку і обігу земельних ділянок повинна бути експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Актуальною інформацією, яка найбільш часто вживається споживачами, є дані обліку кількості та якості земель, який відображає фактичний стан їх використання. На даний час залишається проблема забезпечення сучасними картографічними матеріалами, які б містили повну інформацію про просторове положення об'єктів, їх природний і господарський стан, правовий режим. Зростання ролі землі в суспільстві вимагає підвищення точності її обліку, а для цього повинні бути створені нові картографічна і технічна бази.

За останні роки особлива увага звертається на землі населених пунктів, зокрема міст, де активно відбуваються процеси приватизації земель, за рахунок чого поповнюються коштами бюджети місцевих рад. Це викликає посилений інтерес до проведення земельно-кадастрових робіт у межах населених пунктів і зумовлює необхідність глибокого вивчення землевпорядниками закономірностей розвитку міст, містобудівних обмежень та ін.

Однією з передумов запровадження ефективної системи земельно-кадастрових робіт є широке застосування сучасних інформаційних технологій, які ведуться в основному у рамках Програми створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру .

Поява вказаних робіт потребує належного вивчення дисципліни „Земельний кадастр”, щоб фахівець міг володіти методологією і методикою ведення земельного кадастру, знав питання теорії і закономірностей його розвитку, вмів виконувати весь комплекс земельно-кадастрових робіт.

Однак при вивченні цієї дисципліни є й проблеми, які тісно пов'язані з проблемами землевпорядного виробництва. У першу чергу, це відсутність законодавчого, наукового і нормативного забезпечення щодо створення і функціонування автоматизованої інформаційної системи ведення державного земельного кадастру. По-друге, підготовка кадрів в умовах зростання вимог до технології виконання робіт і якості земельно-кадастрової інформації потребує широкого впровадження в навчальний процес комп'ютерної техніки. Рівень комп'ютеризації навчального процесу є ще недостатнім [5].

Аналіз стану державного земельного кадастру показав його неадекватність сучасним вимогам земельних відносин. Сьогодні він ще не є тією єдиною системою земельно-кадастрових робіт, яка давала б повну і достовірну інформацію про кожен земельну ділянку, що необхідна в умовах реформування земельних відносин, порушуються і його принципи, а рівень автоматизації дуже низький.

Висновки

Питання ідентифікації земельних ділянок та встановлення їх місця розташування вимагають глибокого аналізу та оцінки, обґрунтованого методичного забезпечення і тільки після цього стане можливим запровадження в країні єдиної системи ідентифікаційних номерів земельних ділянок – необхідної умови ефективної обробки інформації й управління нею у відповідній інформаційній системі.

Грошова оцінка земельних ділянок є не тільки підставою для справляння земельного податку та вирішення проблеми формування місцевих бюджетів, але й інструментом регулювання земельних відносин, тому земельно-оціночний процес потрібно ще розвивати і вдосконалювати, як в законодавчому плані, так і в методичному.

З метою забезпечення сучасними актуальними картографічними матеріалами, необхідно створити новий, оновити наявний частково застарілий картографічний матеріал, який би забезпечив повну інформацію про всі земельні ділянки і точність її одержання.

Доцільно створити єдину систему державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього, забезпечити всі чинники для створення і запровадження автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, що зробить її ефективною і динамічною.

Література

1. *Земельний кодекс України*. – Львів: НВФ «Українські технології», 2001. – 80с.
2. *Третяк А.М.* Державний земельний кадастр: Проблеми і перспективи// Землевпорядкування. – 2002. - №3. – с.26.
3. *Державний земельний кадастр: сучасний стан і шляхи його вдосконалення.* Монографія. Під ред.д.е.н., проф. М.Г.Ступеня. – Львів: НВФ «Українські технології», 2005. – 176с.
4. *Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки /* Під ред.д.е.н. Д.І.Гнатковича. – Львів: ЛДАУ, 1996. – 104 с.
5. *Реформування вищої аграрної освіти: Досвід і перспективи Львівського державного аграрного університету: Матеріали науково-методичної конференції.* – Львів: ЛАДУ, 2003. – 165с.

Анотація

М.Г.Ступень, Р.Й. Гулько, Р.Б. Таранула. Современная система ведения государственного земельного кадастра.

В статье проведен анализ и современную систему ведения государственного земельного кадастра.

Ключевые слова: *земельный кадастр, денежная оценка, государственная регистрация.*

Summary

M.G. Stupen, R.Y. Gulko, R.B. Tarantula. Modern system of the state land cadastre conducting.

In clause it is lead the analysis and modern system of conducting state ground to a cadastre.

Keywords: *landed cadastre, money estimation, state registration.*