

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

С.М. Толкач,

ст. викладач кафедри історії та теорії держави і права,
конституційного та адміністративного права,
Чернігівський державний технологічний університет

У нашій країні з початком земельних перетворень значення земельно-кадастрової інформації ще більш зросло, тому що в її об'єктивності стали зацікавлені не тільки державні органи і господарські структури, але і практично всі громадяни та юридичні особи, залучені до земельних відносин. Самі земельні відносини за останнє десятиліття зазнали принципових змін. У першу чергу, це зміна форми власності на землю, залучення її в ринковий оборот і введення земельного податку. При цьому кадастр, як інформаційна інфраструктура і механізм

регулювання земельних відносин, стає все більш складним у порівнянні з кадастром попередніх десятиріч.

Значення слова «кадастр» дається у багатьох словниках, безпосередньо в енциклопедичному словнику визначено, що «кадастр» (з французької cadastre) це систематизований звід відомостей, який складається періодично, або шляхом безперервних спостережень над відповідним об'єктом. Розрізняють кадастр земельний, кадастр водний, кадастр лісовий, кадастр тваринного світу.

Цей систематизований документ складається офіційним органом або установою держави на основі даних про визначених ресурсах, їх розташуванні якісних характеристиках, призначенні, вартості і інше. Відомості із кадастру використовуються для розрахунків податків, плати за користування природними ресурсами оцінці вартості об'єктів при їх оренді, заставі та продажу.

За своєю суттю Державний земельний кадастр (далі – Держземкадастр) – це комплексна інформаційна база (земельний кадастр), що містить комплексні відомості (поземельні книги) про всі землі України.

Земельний кадастр, як відомо, ведеться з метою інформаційного забезпечення учасників земельних відносин при реалізації їхніх повноважень по володінню, користуванню і розпорядженню землею. У процесі формування цих відносин, обумовленого особливостями використання землі, розвитком науково-технічного прогресу та зміною соціальних факторів змінювались завдання, методи і технології земельного кадастру, а також область застосування його інформації. За всіх часів людство шукало найбільш оптимальні і найбільш опрацьовані способи ведення кадастру - на перший план виходили реальна або парцелярна системи; у кадастрі знаходили висвітлення переважно правові, облікові або оціночні дані. Тобто, перед суспільством завжди гостро стояла проблема відповідності кадастру сформованим земельним відносинам, рівню розвитку продуктивних сил і науково-технічного прогресу, а також пошуку шляхів вдосконалення кадастрових процедур [1, 92].

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

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

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

Система державного земельного кадастру включає:

а) законодавчо визначену діяльність в галузі державного земельного кадастру та його правове регулювання;

б) органи, що здійснюють державне управління у галузі державного земельного кадастру;

в) організацію, ведення та управління в галузі державного земельного кадастру;

г) здійснення земельно-кадастрових робіт та ведення державного земельного кадастру на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях;

Державний земельний кадастр має базуватися на наступних принципах:

1) комплексності, яка передбачає охоплення всіх земель України;

2) єдності методології ведення земельного кадастру в масштабах всієї країни;

3) об'єктивності, достовірності і повноти даних земельного кадастру;

4) документованості всієї інформації;

5) безперервності, що передбачає систематичне виявлення і відображення всіх змін в земельно-кадастрових даних;

Складовими земельного кадастру є *бонітування ґрунтів* та *економічна оцінка землі*. Теоретично така оцінка, зокрема ріллі, вимагає, насамперед, розрахунку шкали природної (бонітетної) врожайності ґрунтів з основних сільськогосподарських культур у межах кожного природно-сільськогосподарського (кадастрового) району з урахуванням набору культур, частки посівів у загальній площі орних земель, яка склалася в кожному конкретному випадку. Оцінювальну шкалу потрібно обчислювати для якомога дрібніших таксономічних одиниць (типів, підтипів ґрунтів), щоб охопити найдрібніші земельні ділянки.

Бонітування ґрунтів - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їхньою родючістю щодо конкретних сільськогосподарських культур. Мета бонітування - визначення кількісної оцінки якості землі, її переваг порівняно з іншою землею. Критеріями бонітування ґрунтів є природні діагностичні ознаки, які є визначальними для урожайності.

Комплексна оцінка земель - порівняльна оцінка комплексного гектара - основа встановленню єдиного земельного податку всім землекористувачам України у твердій валюті або в натуральній продукції.

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

влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійсненні землеустрою тощо.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом: створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка визначається та надається відповідно до цього Закону; внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру; внесення змін до відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру; оброблення та систематизації відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру. Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Порядок ведення Державного земельного кадастру визначається Кабінетом Міністрів України відповідно до вимог цього Закону. Державний земельний кадастр є державною власністю. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями здійснюється виключно на підставі та відповідно до цього Закону. Забороняється вимагати для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями надання документів та здійснення дій, прямо не передбачених цим Законом. Систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, становить центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи. Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів і здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі [2].

До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у сфері Державного земельного кадастру належать: забезпечення створення та ведення Державного земельного кадастру; організація здійснення робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру; розроблення стандартів і технічних регламентів у сфері Державного земельного кадастру відповідно до закону, порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів.

Фінансове забезпечення ведення та функціонування Державного земельного кадастру здійснюється за рахунок коштів Державного бю-

джету України, а також за рахунок справляння плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру [3].

Отже, важливу роль у здійсненні земельної реформи відіграє саме земельний кадастр.

Земельний кадастр виконує певні ролі:

1) регулююча роль кадастру - інформаційно забезпечити формування, удосконалювання і функціонування адміністративних і економічних механізмів державного регулювання земельних відносин, і особливо формування земельного ринку;

2) фіскальна 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) правова роль кадастру - забезпечити реєстрацію правового статусу земельних ділянок (їхня приналежність, дані про угоди, про форму права на ділянку і її право-володільця) або її інформаційне забезпечення;

4) облікова роль кадастру - здійснити облік земельних ресурсів (їхньої кількості, місця розташування, розподілу між власниками і користувачами, якісного стану, ступеню залучення в ринковий оборот і т. п.) як найважливішого національного надбання;

5) господарська (агро-виробнича) роль кадастру - 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.).

З 1 січня 2013 року всі дані Державного земельного кадастру, окрім секретної інформації та персональних даних землевласників та землекористувачів, підлягають публікації в он-лайн режимі на офіційному сайті Держземагентства. Тож до початку 2013 року має бути завершено перший етап наповнення кадастру – перенесення всієї наявної інформації та оцифровано паперові архіви. Завершення наступного етапу датується аж 2020 роком.

За оцінками міжнародних фахівців, роботи зі створення інфраструктури державного земельного кадастру складають лише 10-20% від загального обсягу робіт. А основна маса – це збір та систематизація інформації. У випадку треба врахувати, що наповнення кадастру ускладнюється тим, що в країні досі немає єдиної системи координат, а зміст та порядок ведення Книг записів реєстрації державних актів та договорів оренди змінювалися з 1992 року 6 разів.

Так, держава має забезпечити ще цілу низку підзаконних актів, без яких виконання закону «Про Державний земельний кадастр» немож-

ливе. Зокрема, про порядок ведення Державного земельного кадастру, про порядок складання індексної кадастрової карти, про порядок інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами тощо – загалом, 15 документів. Час – теж фактор ризику. Термін дуже обмежений. Але іншого виходу, ніж виконувати роботи відповідно до плану на данному етапі не існує.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28.06.1996 №254к/96 - Відомості Верховної Ради України від 23.07.1996р., № 30, ст. 141.
2. Закон про Про Державний земельний кадастр від 07.07.2011 № 3613-VI - Відомості Верховної Ради України від 24.02.2012р., № 8, ст. 61.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III – Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002р., № 3, ст. 27
4. Р.П.Возняк Земельний кадастр.:Навчальний посібник: - Львів: «Посібник», 1989. – 292с.