

Олег Клиماشко

студент,

Тернопільський національний економічний університет

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ОКРЕМИХ СКЛАДОВИХ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Державний земельний кадастр має важливе народногосподарське значення. Його дані служать для організації ефективного використання земель та їх охорони, планування народного господарства, правильного розміщення і спеціалізації сільськогосподарського виробництва, а також для здійснення інших народногосподарських заходів, пов'язаних з використанням земель.

Кадастрове зонування. Згідно зі ст.197 ЗКУ, кадастрове зонування включає встановлення:

- а) місця розташування обмежень щодо використання земель;
- б) меж кадастрових зон та кварталів; в) меж оціночних районів та зон;
- г) кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).

На відміну від поняття «зонування територій» (різновид планування використання земель), передбаченого ст. 180 ЗКУ, кадастрове зонування не встановлює прав та обов'язків, а є лише фіксує існуючий правовий режим та є технічним засобом обліку земель. Графічне зображення кадастрових зон, кварталів здійснюється на так званих «індексних кадастрових картах», порядок складання яких визначається Постановою Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 №1051. З кадастровим зонуванням можна ознайомитися за допомогою доступної в мережі Інтернет Публічної кадастрової карти України.

Кадастрові зйомки. Ч.1 ст.198 ЗК України визначає кадастрові зйомки як комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок, що включають (ч.2 цієї ж статті):

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; г) виготовлення кадастрового плану.

Здійснення кадастрових зйомок регулюється Законом України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» від 23.12.1998 року; Постановою Кабінету Міністрів України «Про порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» від 13.07.1998 №1075; Тимчасовими методичними вказівками щодо складання кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель, затвердженими Держкомземом України 04.08.1999 (мають рекомендаційний характер); Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затвердженим наказом Держкомзему №85 від 26.08.1997; ДСТУ 2393-94 «Геодезія. Терміни та визначення»; наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 24.01.1994 №3, яким затверджено ГКНТА-1.04-01-93 «Створення топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500. Основні положення»; наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 №56, яким затверджено ГКНТА-2.04-02-98 «Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500»; ДБН А.2.1-1-2008 «Вишукування, проектування і територіальна діяльність. Вишукування. Інженерні вишукування для будівництва».

Бонітування ґрунтів. Згідно зі ст.199 ЗК України, ст.1 Закону України «Про оцінку земель», бонітування ґрунтів - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Ч.2 ст.199 ЗКУ передбачає, що «бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. Суцільні роботи з бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення в Україні вперше проведені у 1993 р. [1].

Відповідно до ст.16 Закону України «Про оцінку земель», бонітування ґрунтів проводиться на землях не лише сільськогосподарського призначення (не рідше як раз на 7 років), а й лісгосподарського призначення.

Бонітування проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Таким чином, виходить, що Закон відносить бонітування ґрунтів до землеустрою, а не до

ведення державного земельного кадастру; крім того, сумнівним є віднесення бонітування ґрунтів до функції управління – адже владний вплив між суб'єктами відносин відсутній. З огляду на це, видається, що здійснення бонітування ґрунтів не потребувало і законодавчого регулювання.

Економічна оцінка земель. Економічна оцінка земель регламентується ст.200 ЗК України, окремими положеннями (ст.17 та ін.) Закону України «Про оцінку земель». Згідно зі ст.200 ЗК України, 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 умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту» (ст.1 ЗУ «Про оцінку земель»); використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок (ч.4 ст.201 ЗК України). Випадки обов'язкового проведення визначені у ч.2 ст.13 ЗУ «Про оцінку земель» (відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, застава та ін.).

Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок визначені у ст.19 Закону України «Про оцінку земель»: оцінка здійснюється на основі таких методичних підходів:

- 1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- 2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- 3) врахування витрат на земельні поліпшення.

Здійснення експертної оцінки регламентується також Постановою Кабінету Міністрів від 11.10.2002 року №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок».

Державна реєстрація земельних ділянок. Засади державної реєстрації земельних ділянок визначаються ст.24 Закону України «Про Державний земельний кадастр», Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів від 17.10.2012 року №1051.

Зокрема, згідно із ст.24 Закону державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів в містах Києві та Севастополі, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення, районі.

Облік кількості та якості земель. Згідно зі ст.203 Земельного Кодексу України, облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом угідь, а 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. Наказом Держкомзему «Про первинний облік земельних ділянок на основі застосування кадастрових номерів та стандарту бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру» від 12.10.2000 року №133 облік земельних ділянок на основі кадастрових номерів було запроваджено у складі державного земельного кадастру [2].

Облік кількості та якості земель, на відміну від реєстрації, сам по собі не має легалізуючого значення (крім випадків, коли облік здійснюється у формі реєстрації). Реєстрація земель є не єдиною формою обліку. Облік земель ведеться також на основі різного роду обстежень, даних статистичної звітності. Зокрема, дані статистичної звітності широко використовують органи податкової служби для стягнення земельного податку за фактичне використання земельних ділянок.

Список використаних джерел

1. Евстегнеев В. Земельный кадастр. Вопросы применения. Право и экономика. 2006. № 1. С. 58-61.
2. Черняга П.Г. Державний земельний кадастр. [URL:http:// zemreforma.com.ua/navchalni-posbniki/93.html](http://zemreforma.com.ua/navchalni-posbniki/93.html).