

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни

**« Землеустрій та
організація територій »**

Лекція 1. Теоретичні основи землеустрою

1. Земля як об'єкт і матеріальна основа суспільних відносин
2. Поняття землеустрою
3. Історичні витoki сучасного землеустрою (самостійне опрацювання)
4. Земельні перетворення в сучасній Україні (самостійне опрацювання)
5. Основні терміни і визначення
6. Зміст і завдання землеустрою
7. Принципи землеустрою

1. Земельні ресурси як об'єкт управління

Земля була і залишається головним джерелом задоволення і першорядних потреб людини, - є найважливішою ланкою усіх виробничих процесів і тому має велике значення в житті людей. Життя людства немислиме без безупинного використання земельних ресурсів як речовинного фактора й об'єкта суспільних відносин. Коли до землі приєднується людська праця (жива і уречевлена), вона стає не лише як засіб виробництва, залучений у систему сільсько- чи лісогосподарського виробництва, а й виступає як матеріальна умова, і як активний фактор - головний засіб виробництва. У даному разі вона є і предметом праці, і безпосереднім засобом праці, оскільки володіє унікальною відмінною рисою - родючістю, тобто здатністю відтворювати рослини, забезпечуючи їх необхідними поживними речовинами.

Рівень ґрунтової родючості не постійний і залежить від ряду соціально-економічних, технологічних та інших факторів. Так, у результаті впливу на землю людської праці на основі природної родючості виникла рукотворна (тобто штучна) родючість. Коли два види родючості злилися в єдине ціле, окультурений людиною ґрунт став класичним прикладом природно-антропогенного фактора. Але нераціональне використання землі може призвести до зниження цієї унікальної здатності. Тому питання про охорону й організацію раціонального використання земель завжди лежить у площині інтересів суспільства. Суспільство зацікавлене в тому, щоб той, кому належить земля, організував її використання найбільш оптимальним способом.

Як правило, при цьому інтереси суспільства і конкретного землекористувача збігаються. Але можлива і розбіжність цих інтересів. Так, природно, що тимчасовий користувач виявить інтерес лише до одержання ефекту протягом того терміну, поки він використовує землю. Про це ще в середині минулого століття писав К. Маркс: «...одна з найбільших перешкод раціонального землеробства, те що фермер уникає всіляких поліпшень і витрат,

якщо не можна очікувати, що вони цілком будуть використані до закінчення терміну оренди».

Інтереси ж суспільства як сукупності поколінь містять у собі забезпечення збереження земель і відтворення Ґрунтової родючості і т. п. Досягнення балансу інтересів суспільства і конкретного землекористувача дає змогу судити про раціональність використання відповідних земель.

Значною мірою досягненню такого балансу сприяє поєднання в одній особі функцій користувача ділянки, що об'єктивно прагне інтенсифікувати використання землі і взяти при цьому максимальну вигоду, і його власника, що прагне, у свою чергу, зберегти корисні властивості своєї ділянки. Так, обстеження американських і канадських фермерів, що мають у власності одну частину оброблюваної ними землі, а іншу орендують, показали, що на власній землі фермер дотримується системи сівозмін, вчасно вносить добрива, видаляє каміння і т. п., тоді як на орендованій частині земель (навіть, якщо вона має більшу потребу в меліоративних роботах) той самий фермер ігнорує ці природоохоронні дії.

Простіше можна сказати, що земельні ресурси це - сукупні ресурси (запаси) земельної території як просторового базису господарської діяльності і розселення людей, засобу виробництва, її біологічної продуктивності та екологічної сталості середовища життя.

У процесі управління слід розрізняти поняття:

Земля (землі) - територія суші або її частина (земельна ділянка) з ґрунтами, іншими природними компонентами ландшафту, що органічно поєднані і функціонують разом з нею, є об'єктами власності та господарської діяльності, що здійснюється на основі законодавства України.

Ґрунтовий покрив - продукуючий шар поверхні землі, самостійне природно-історичне, органо-мінеральне утворення, здатне до саморозвитку і самовідтворення, а також забезпечувати функціонування біогеоекосистем (біосфери). В сільськогосподарському використанні землі ґрунтовий покрив віддзеркалює суть і властивості її як засобу виробництва, основи агрофітоценозів, об'єкта оцінки, відтворення і охорони.

Родючість ґрунтів - здатність задовольняти потреби рослин в елементах живлення та воді, забезпечувати їх кореневі системи повітрям, теплом, іншими умовами росту і розвитку. Отже, родючість - головний показник якості і основа управління землями сільськогосподарського призначення.

Виходячи з тлумачення понять "земля" і "земельні ресурси" логічно визначається - зміст терміну "охорона земель" як система правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання і відновлення земельних ресурсів, забезпечення режиму цільового використання територій, а термін "охорона ґрунтів" - система організаційно-господарських, технологічних, нормативно-правових і

економічних заходів з відновлення цілісності та еколого-ландшафтних функцій ґрунтового покриву, родючості ґрунтів, захисту їх від забруднення і деградації.

У зв'язку з викладеним розумінням інтегрованого змісту поняття «земельні ресурси» необхідним є ще раз звернути увагу на основні моменти суті їх визначення та управління. Зокрема, доцільно виділити такі рівні: природно-історичний (або природний), природно-ресурсний (або геотехнологічний) та еколого-соціально-економічний. На першому рівні розглядаються окремі компоненти землі-території (і/або їх взаємодія) без спеціального визначення їхньої соціальної функції та значення, тобто тільки якісної оцінки об'єктів чи явищ. На другому рівні має місце оцінка соціальної функції природних елементів (об'єктів) землі шляхом запровадження поняття «земельні ресурси», тобто на ресурсному рівні. І, нарешті, на третьому, еколого-соціально-економічному рівні, виконується поглиблений аналіз соціальних функцій сукупності елементів земельних ресурсів через призму різних територіально-господарських систем або комплексів.

Враховуючи триєдину функцію земельних ресурсів, формуються підходи до управління: як власне просторового операційного базису, інтегрального природного ресурсу - джерела продовольства і засобу виробництва, носія соціальних інтересів (земельних відносин) і екологічних умов життя населення.

2. Поняття землеустрою

Землеустрій - це сукупність соціально-економічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території держави, адміністративно-територіальних утворень, господарських структур, що здійснюються під впливом формування суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Як зазначено в Земельному кодексі України, мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Основні завдання землеустрою:

- ◆ реалізація земельної політики держави шляхом науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

- ◆ інформаційне забезпечення правового, економічного, еколого-економічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на всіх рівнях господарювання (національному, регіональному, локальному, господарському) шляхом розроблення пропозицій щодо встановлення особливого режиму і умов використання земель, наданих у власність чи користування, включаючи оренду;

- ◆ розподіл земель з установленням на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим правовим режимом у місцях

проживання і господарювання населення, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж міст, селищ і сіл, меж земельних ділянок власників і користувачів землі (в тому числі орендарів) за єдиною державною системою з юридичним, еколого-економічним і технічним оформленням;

- ◆ здійснення заходів щодо прогнозування, програмування, організації раціонального використання та охорони всіх земель, незалежно від форми власності на всіх рівнях;

- ◆ організації територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення і раціональне функціонування сільськогосподарського виробництва, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення складу і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосів і пасовищеоборотів;

- ◆ розроблення системи заходів щодо збереження і поліпшення природних ландшафтів, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, а також щодо консервації деградованих і малопродуктивних земель і запобігання іншим негативним явищам;

- ◆ організація земель територій населених пунктів зі створенням просторових, економічних, правових і екологічних умов, що забезпечують оптимальні умови проживання населення, ефективного функціонування виробничої

Земельне право України

і соціальної інфраструктури з урахуванням вимог містобудівної та іншої документації;

- ◆ організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель;

- ◆ розроблення системи заходів щодо оптимізації та використання земель військово-промислового комплексу в процесі здійснення конверсії.

5. Основні терміни і визначення землеустрою в Україні

Система землеустрою - це сукупність взаємопов'язаних наукових, технічних, технологічних та організаційно-правових заходів, направлених на регулювання земельних відносин, обліку та оцінки земельних ресурсів, організацію використання і охорони земель, складання територіальних і

внутрішньогосподарських проектів землевпорядкування, організацію та здійснення землеустрою.

Система землеустрою містить сукупність таких взаємопов'язаних складових:

об'єкти землеустрою;

суб'єкти землеустрою;

землеустрій, що містить землевпорядну діяльність і землевпорядний процес.

Кожна із складових має свою внутрішню структуру, яка складається із компонентів, що визначають широкий діапазон діяльності щодо землеустрою.

Згідно зі статтею 2 Земельного кодексу України об'єктами земельних відносин, а відповідно, і землеустрою є землі в межах території України (територія України, території адміністративно-територіальних утворень, територіальні зони), земельні ділянки, у тому числі земельні частки (паї).

Земля - це частина довкілля, яка характеризується просторовістю, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами і водами. Земля, згідно статті 14 Конституції України, є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Межі земельної ділянки фіксуються на планах і виносяться в натуру (на місцевість). Площа земельної ділянки визначається після виносу меж в натуру (на місцевість). 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.

У процесі землеустрою формується право власності на земельну ділянку, яка відповідно до статті 79 Земельного кодексу України, поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Право власності формується також на простір, що знаходиться над та під поверхнею земельної ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Таким чином, в процесі землеустрою формується цільове призначення та правовий режим земель і

земельних ділянок за побажанням власників, відповідно до вимог земельного та іншого законодавства. Установлення та зміна цільового призначення земель і правового режиму земельної ділянки проводиться згідно статті 20 Земельного кодексу України органами виконавчої влади або місцевого самоврядування. Вони приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок в установленому законодавством порядку.

Земельна частка (пай) - це частина земельної ділянки, яка обліковується в умовних (кадастрових) гектарах та має грошове визначення. Межі цієї частини ділянки в натурі не виділяються, але їх правовий статус враховується при внутрішній організації території земельної ділянки.

Суб'єктами землеустрою (землевпорядного процесу та діяльності) є:

Верховна Рада України в частині прийняття законів у сфері землеустрою, визначення засад державної політики в галузі використання і охорони земель, затвердження загальнодержавних програм щодо використання і охорони земель, встановлення і зміни меж районів і міст, погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель.

Кабінет Міністрів України в частині розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим кодексом; реалізації державної політики у галузі використання і охорони земель; викупу земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному цим Кодексом; координації проведення земельної реформи; розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання і охорони земель.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим в частині розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад; забезпечення реалізації державної політики в галузі використання і охорони земель; погодження загальнодержавних програм у галузі використання і охорони земель, участі у їх реалізації у межах території Автономної Республіки Крим; затвердження та участі у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; підготовки висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст; встановлення і зміни меж сіл, селищ.

4. Рада міністрів Автономної Республіки Крим в частині розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом; участі у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і республіканських

програм з питань використання і охорони земель; підготовки висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викупу земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному цим кодексом.

Центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у частині розробки та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання і охорони земель; участі у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів; здійснення державної екологічної експертизи землекористування; внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель; здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель.

Територіальний землеустрій - це система соціально-економічних, організаційно-правових і технічних заходів, спрямованих на створення територіальних умов для функціонування всіх галузей економіки, формування і вдосконалення раціональної системи стійкого землекористування сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, точність і безперечність встановлення в натурі (на місцевості) меж землеволодінь, землекористувань, адміністративно-територіальних утворень, спеціальних земельних фондів, земель права державної та комунальної власності, територій з особливими режимами використання й обмежених правами інших осіб.

Кадастровий землеустрій - це комплекс землевпорядних дій з відновлення і закріплення на місцевості меж земельних ділянок, які були надані у власність або користування до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності Земельного кодексу України в редакції 1992 року) та виготовлення документів, що посвідчують право на землю.

Внутрішньогосподарський землеустрій - це система еколого-економічних та організаційно-управлінських заходів, спрямованих на створення територіальних умов раціональної організації землі та виробництва, в основному сільськогосподарських підприємств, селянських та фермерських господарств у межах їх землеволодінь і землекористувань, яка забезпечує ефективність сільськогосподарського виробництва, раціональне використання земель, створення екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів.

6. Види землеустрою, система землевпорядних органів та їх функцій, землевпорядний процес

Аналіз чинного земельного законодавства дозволяє виділити 3 види землеустрою – загальнодержавний, регіональний та місцевий. Виділенню вказаних видів землеустрою сприяє і сучасна практика його здійснення.

Загальнодержавний та регіональний рівні здійснення землеустрою становлять систему взаємопов'язаних заходів щодо комплексної організації території нашої країни, здійснюваних з метою її найбільш раціонального використання.

Його основними завданнями є розробка: документації із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України; загальнодержавних та регіональних програм використання та охорони земель; схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень; проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень; загальнодержавних та регіональних проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення тощо.

Місцевий землеустрій поділяється на міжгосподарський та внутрішньогосподарський.

Міжгосподарський землеустрій становить систему заходів щодо комплексної організації території декількох землекористувачів (землевласників, орендарів), здійснюваних з метою їх найбільш раціонального використання. Його основними завданнями є: утворення нових землекористувань шляхом надання земель різним господарюючим суб'єктам (сільськогосподарським кооперативам, акціонерним товариствам, фермерським господарствам); упорядкування і раціональна організація існуючих землекористувань (усунення черезсмужжя, вклинювань, далекоземелля, вкраплювань та інших незручностей, пов'язаних з розташуванням земель).

Землевпорядні дії під час здійснення міжгосподарського землеустрою охоплюють: встановлення точного складу учасників (обов'язковою умовою є участь усіх суб'єктів, зацікавлених у складанні проекту); збирання, систематизацію та вивчення усіх наявних матеріалів про економічний стан і перспективи розвитку існуючих і новостворюваних господарств (земельно-кадастрові дані, матеріали ґрунтових, геоботанічних, меліоративних, дорожніх та інших обстежень і розвідувань); одержання додаткових польові обстеження для уточнення і коригування застарілих відомостей).

Внутрішньогосподарський землеустрій – це комплекс заходів щодо організації території окремого господарюючого суб'єкта, які здійснюються з метою створення у межах його територіального володіння умов для раціонального використання та охорони земель. Внутрішньогосподарські землевпорядні роботи провадяться на земельних ділянках, що закріплюються за конкретними землевласниками і землекористувачами.

Основними завданнями внутрішньогосподарського землеустрою є: економічне обґрунтування і графічне встановлення меж окремих видів угідь,

що входять до складу земель, які належать конкретному господарюючому суб'єкту; розмежування зазначених угідь за їх господарським призначенням; раціональна організація території всередині окремого господарства; обґрунтування і графічне визначення системи внутрішньогосподарських транспортних та інших комунікацій тощо. Внутрішньогосподарський землеустрій має важливе значення для конкретизації змісту прав землевласників і землекористувачів. Він створює нормальні умови для функціонування господарств, забезпечує раціональне використання та ефективну охорону земель.

Система землевпорядних органів очолюється Держкомземом, який здійснює загальне організаційно-методичне керівництво усією землевпорядною справою у нашій країні. Систему підпорядкованих йому землевпорядних органів складають: Державний комітет АРК по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласні, Київське і Севастопольське міські головні управління, районні відділи, міські (міст обласного та районного значення) управління (відділи) земельних ресурсів та інженери-землевпорядники сіл і селищ. Державний комітет АРК по земельних ресурсах і єдиному кадастру, а також територіальні органи земельних ресурсів здійснюють свою діяльність на основі типових положень.

Землевпорядний процес становить законодавчо встановлений порядок здійснення окремих землевпорядних дій.

7. Принципи землеустрою

Землеустрій базується на таких принципах:

- а) дотримання законності;
- б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;
- в) організації використання та охорони земель із врахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;
- г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;
- г) забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;

д) забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Лекція 2. Поняття земельної ділянки

- 1. Визначення земельної ділянки**
- 2. Формування земельних ділянок**
- 3. Вилучення і надання земельних ділянок**
- 4. Встановлення на місцевості меж земельних ділянок**

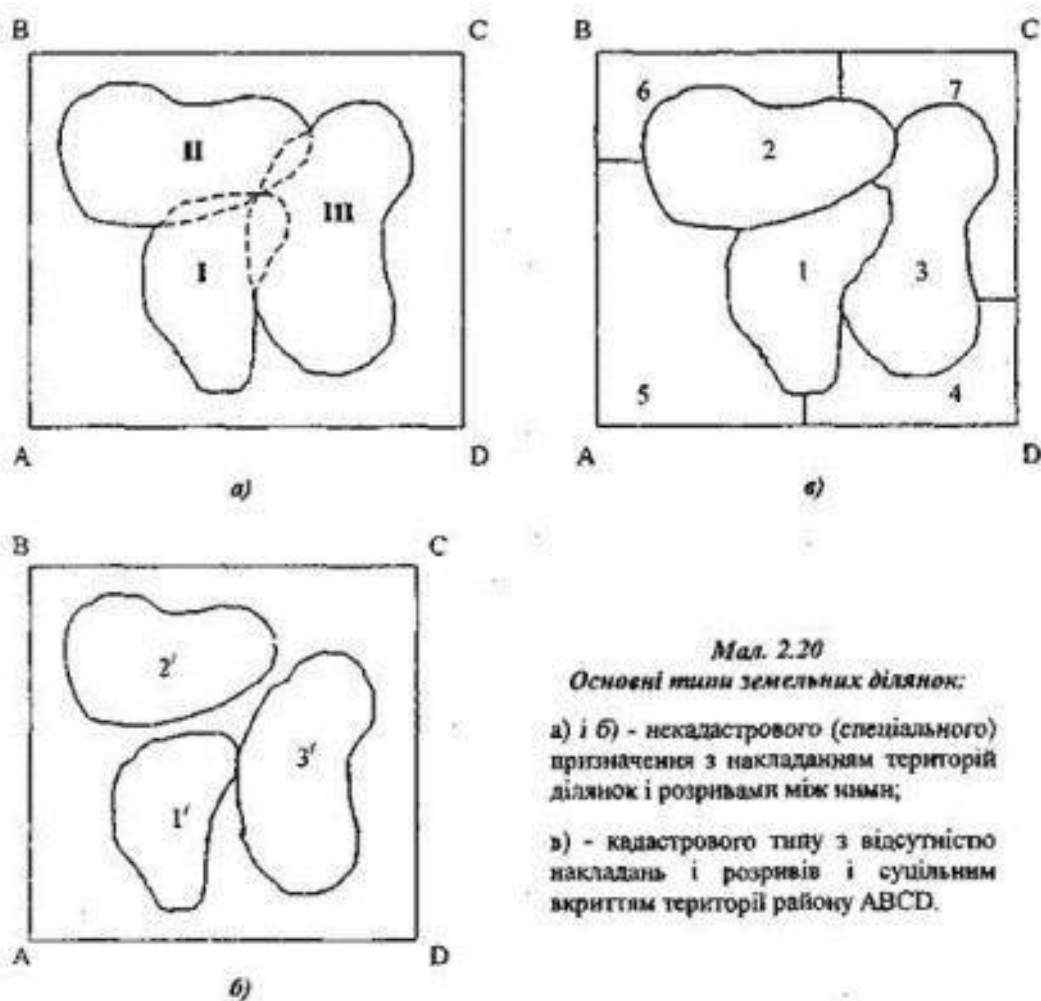
1. Визначення земельної ділянки

Розглядаючи земельну ділянку як специфічну одиницю землі, що займає центральне місце в системі кадастрового обліку і реєстрації земель, доцільно пригадати матеріали про те, що основою французького кадастру була парцела, через цей факт французький кадастр отримав широковідому назву - парцелярний кадастр. Але парцелярним може бути названий кадастр будь-якої країни, через те, що він, як земельна інформаційна система, завжди пов'язує інформацію з конкретною земельною ділянкою - парцелою. Враховуючи, що ця інформація потрібна для ефективного управління земельними ресурсами, необхідно з'ясувати, чого саме вимагає кадастр від земельної ділянки.

Словосполучення "земельна ділянка", означаючи за своїм смислом виділену частину землі, започатковує розуміння принципової, каркасної основи поняття земельної ділянки, пов'язаної з ознакою стабільності, незмінності її місця розташування і дозволяє однозначно визначити її положення у просторі, згідно прийнятої системи координат. До цього необхідно додати, що з міркувань навчальної доцільності при аналізі словосполучення "земельна ділянка" акцент було зроблено на факті утворення земельної ділянки шляхом відділення частини земної поверхні від оточуючого середовища. Слід також зауважити, що дії по виділенню земельної ділянки не можуть виконуватись десь інде, окрім земної поверхні.

Але чи означає цей факт, пов'язаний з утворенням земельної ділянки, що вона теж є лише частиною земної поверхні, як це стверджується у більшості визначень (див. наприклад проекти Законів про Державний земельний кадастр та інші матеріали)? Очевидно, що ні. Оскільки будь-яка поверхня, включаючи й земну, з математичної точки зору є двомірною, а земельна ділянка, це перш за все - об'ємне фізичне тіло (тобто не площина і не поверхня), яке

використовується у трьох вимірах, достатньо послатися на будівництво споруд, сільськогосподарські роботи тощо.



Мал. 2.20

Основні типи земельних ділянок:

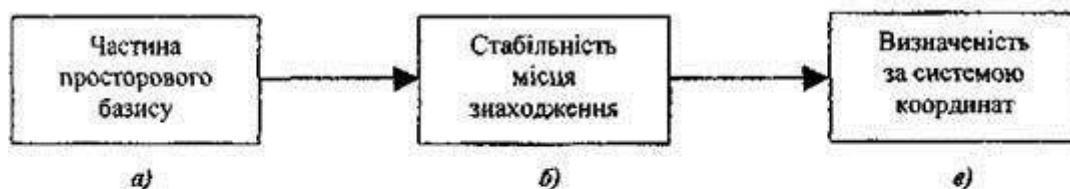
а) і б) - некадастрового (спеціального) призначення з накладанням територій ділянок і розривами між ними;

в) - кадастрового типу з відсутністю накладань і розривів і суцільним закриттям території району ABCD.

Отже, твердження про те, що земельна ділянка це частина земної поверхні, обмежує реалії земельної ділянки і не відповідає сутності цього поняття, тому його необхідно визнати некоректним і не придатним для визначення. Натомість необхідно урахувати, що земельна ділянка це об'ємне тіло, якому цілком відповідає розуміння певної частини Землі, або, інакше кажучи, певної частини просторового базису. Беручи до уваги цю обставину, а також похідні від неї і вже наведені за розділом 8.2 суттєві ознаки, маємо всі підстави побудувати перші елементи каркасної основи до визначення земельної ділянки. Графічну інтерпретацію цієї конструкції відбиває мал. 2.22.

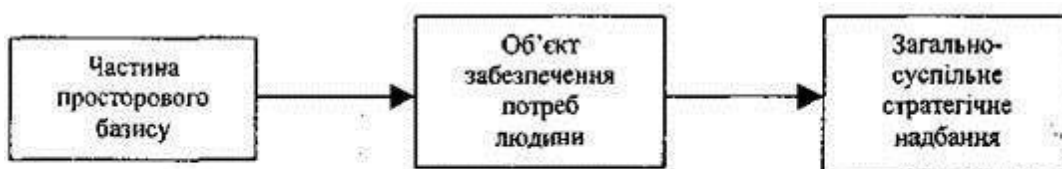
Факт виділення частини просторового базису і створення земельної ділянки завжди має конкретне призначення - задоволення потреб людини. Але у різні історичні і економічні періоди розвитку цивілізації функціональне навантаження на земельну ділянку по забезпеченню потреб людини

принципово відрізняється. Ці відмінності були розглянуті в § 9, згідно з яким в результаті антропогенного впливу відбувається невинна зміна якісного стану земельної ділянки. В історичному плані інтенсивність антропогенного впливу визначається декількома фазами, які поступово перетворюють земельну ділянку від об'єкта первісної людини до об'єкта сучасної людини.



Мал. 2.22
Каркасна основа до визначення земельної ділянки
а) - основа поняття;
б), в) - ознаки просторової визначеності.

Критичною у ланцюжку якісної трансформації земельної ділянки є фаза інтенсивної експлуатації, притаманна ХХ ст., яка створює екологічну небезпеку для майбутнього. Необхідність адекватної реакції змушує суспільство вдатися до запобіжних заходів, а земельна ділянка на сучасному етапі перетворень отримує принципово нову якість, набуваючи ознак об'єкта стратегічного загальносуспільного надбання. Ланцюжок якісних перетворень земельної ділянки проілюстровано мал. 2.23.



Мал. 2.23
Якісна трансформація земельної ділянки

Таким чином, до розбудови визначення земельної ділянки долучаються конструктивні елементи якісних перетворень, які характеризують місце земельної ділянки в суспільно-історичному процесі.

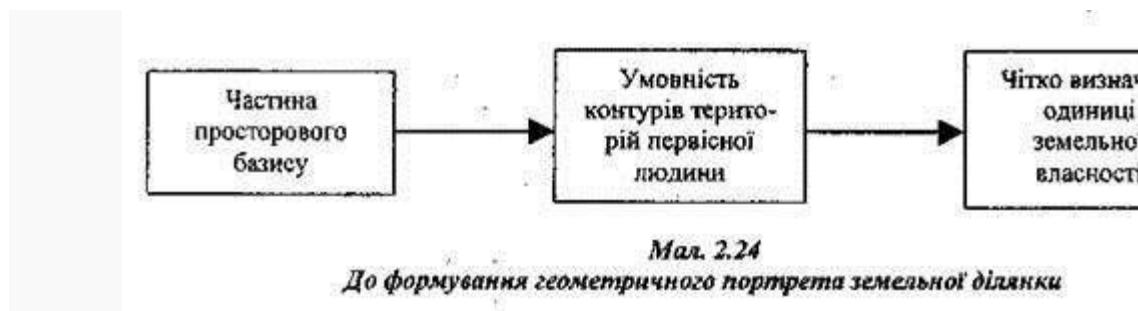
Продовжуючи дослідження інших конструктивних ознак земельної ділянки за напрямком формування геометричних параметрів, підкреслимо, що головним із них є межа, всі інші - форма, площа, розміри не впливають на визначення.

Як умовна лінія, або прямовисна площина, межа є математичним втіленням процесу розмежування середовища на окремі земельні ділянки. Межа формує контур земельної ділянки - створює її своєрідний геометричний портрет. Вона, так би мовити, є передовою, захисною лінією земельної ділянки, яка приймає на себе функцію контактування з навколишнім оточенням і водночас є рубежем розподілу, а інколи протистояння і перетину інтересів і прав суміжних землекористувачів.

Встановлені на місцевості межі означають границі поширення однорідного правового поля, яке діє всередині земельної ділянки.

Рушійною силою у формуванні меж земельної ділянки був процес становлення і розбудови права власності на землю. Перебіг цього процесу обумовлює основні етапи у точності розмежування земель, відповідно до яких неясні, непевні контури територій родових або племінних земель первісної людини поступаються місцем чітко визначеним, з встановленими межами сучасним земельним ділянкам - об'єктам земельної власності.

З'ясування особливостей формування контуру земельної ділянки на цих етапах дозволяє побудувати геометричний ланцюжок до конструкції визначення, який зв'язує каркасну основу земельної ділянки з рівнями її просторової визначеності, мал. 2.24.



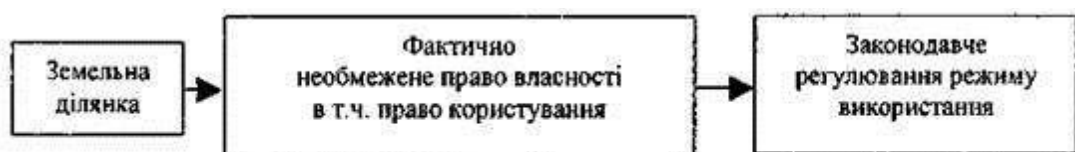
Поступово набуваючи конструктивних ознак, визначення земельна ділянка вимагає урахування також і головної мети її утворення - практичного використання. Саме внаслідок використання земельної ділянки, усі її вище розглянуті найсуттєвіші ознаки переходять від абстрактного сприймання у конкретику реальних речей: частина просторового базису перетворюється, наприклад, на будівельний майданчик або на поле пшениці, функціонування

об'єкта по забезпеченню життєвих потреб людини відчувається побудованим будинком або вирощеним хлібом, праця на земельній ділянці виробляє розуміння власності і повагу до меж і т. д., і т. д.

Але використання земельної ділянки, створеної для практичної діяльності, завжди повинно, певним чином, регулюватись для того, щоб узгодити і збалансувати багатопланові і часто протилежні інтереси як окремої людини - власника або користувача, так і усього суспільства в цілому. Функцію регулювання здійснює держава, силові важелі якої в процесі якісних перетворень земельної ділянки до об'єкта загальносуспільного надбання, значно посилюють свій вплив на всю сферу земельних відносин.

Якщо у середньовіччі землевласник - феодал мав фактично необмежене право абсолютної власності на землю, то у ХХ ст. це право зазнає істотних змін, поступаючись перед інтересами держави і потребами суспільства. У більшості країн впроваджується законодавство, яке щільно регламентує як безпосередній режим використання земельної ділянки, так і сферу земельних відносин в цілому, включаючи: територіальне регулювання одиниць власності, визначення режиму їх утримання, обмеження повноважень розпорядження та інші обов'язкові умови.

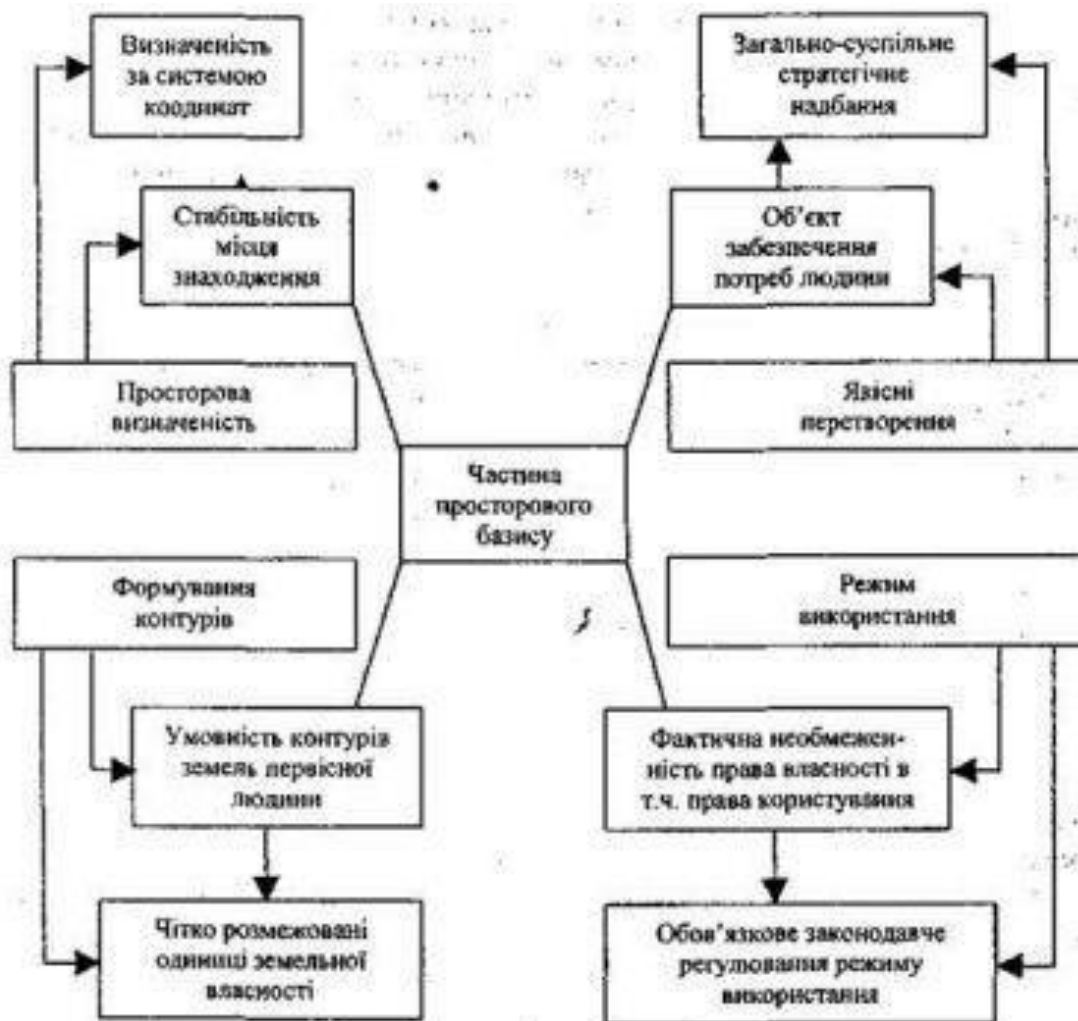
Особливості змін у режимі використання земельної ділянки відбито на мал. 2.25.



*Мал. 2.25
До режиму використання земельної ділянки*

З'ясування характеру змін у режимі використання земельної ділянки, виконане за останнім напрямком досліджень, завершує формування її найсуттєвіших ознак. Об'єднуючи ці ознаки навколо каркасної основи поняття земельної ділянки, як частини просторового базису, за допомогою ланцюжкових зв'язків, що представлені на малюнках 2.22-2.25, отримуємо можливість побудувати узагальнюючу схему конструктивних ознак земельної ділянки. Долучаючи до цієї схеми також і основні напрямки формування ознак,

отримуємо логічно зв'язану графічну інтерпретацію поняття, мал. 2.26,



Мал. 2.26

Узагальнююча схема конструктивних ознак земельної ділянки

Графічна інтерпретація дозволяє зосередити увагу на головному і сформулювати визначення сучасної земельної ділянки таким чином. Земельна ділянка - це частина просторового базису, що є складовою загально - суспільного ресурсу з постійним місцем розташування і визначеними межами, відносно якої існує встановлений правовий статус і режим використання її потенціалу.

Оскільки сукупність ознак предмета розгляду завжди є функцією від фази антропогенного впливу, необхідно ще раз підкреслити, що наведене визначення є визначенням сучасної земельної ділянки. Саме тому для первісної людини земельна ділянка була перш за все тільки частиною простору, яка безпосередньо забезпечувала її життя. І не потрібно було для цього визначати ні її межі, ні правовий статус, ні режим використання.

Але розвиток цивілізації - це складний шлях удосконалення, кожний крок якого вимагає від суспільства все чіткішого регулювання і регламентації; тому і створюється законодавство, виникають кордони і межі, розробляються процедури і правила, з'являються терміни, поняття, їх формулювання і визначення.

Процес цей невпинний, альтернативи йому не існує.

2. Формування земельних ділянок

Земельна ділянка, виходячи з основи цього поняття і керуючись геометричним принципом її утворення, це у будь-який спосіб виділена на просторовому базисі окрема його частина. Наприклад, мал. 2.20, ділянки I, II, III були визначені за тією ознакою, що їх межі відбивають поширення ареалів рідких, але важливих для науки видів звірів.

Можуть бути наведені й інші аналогічні випадки утворення земельних ділянок на підставі відповідності їх території якомусь одному або певній сукупності факторів, які переслідують досягнення певних наукових або інших спеціальних цілей. Цей принцип може призвести до накладання територій одних ділянок на інші, мал. 2.20 а, або залишити поза межами земельних ділянок певні частини просторового базису, мал. 2.20б, що надзвичайно ускладнить або і взагалі порушить логіку кадастрового вивчення земель.

Тому земельні ділянки повинні бути чітко розмежованими, не накладаючись при цьому одна на одну, і нерозривно вкривати усю територію, що підлягає кадастровому висвітленню. Це може бути територія окремого регіону або і всієї держави в цілому. Наприклад, мал. 2.20в, земельні ділянки 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; що складають територію кадастрового регіону ABCD, на відміну від позицій а) і б) цього ж малюнка, цілком відповідають цій вимозі.

Але що повинні являти собою земельні ділянки як одиниці кадастрового обліку, якщо суцільно вкриваючи територію регіону, вони є чітко розмежованими, прилеглими одна до одної частинами просторового базису?

Чим повинні бути земельні ділянки для того, щоб на їх основі утворювалась саме та інформація, яка необхідна для управління земельними ресурсами?

Для з'ясування відповіді на поставлені питання слід взяти до уваги ту обставину, що невід'ємною складовою багатопланового процесу управління земельними ресурсами завжди є певне правове регулювання території цих ресурсів. Оскільки ж територія цих ресурсів завжди складається з сукупності земельних ділянок, управління земельними ресурсами в принципі неможливе без правового регулювання цих ділянок. В свою чергу, правове регулювання будь-яких об'єктів спрацьовує лиш у тому випадку, коли ці об'єкти перебувають у правовому просторі законодавства, тобто, представляють не довільні частини просторового базису, а лише такі, які визначені у правовому відношенні і на які поширюється дія законодавчих норм.

Викладені міркування переконують в тому, що кадастрова земельна ділянка повинна мати визначений правовий статус, а це означає, що для управління, наприклад, земельними ресурсами регіону ABCD, мал. 2.20в, кожна із семи ділянок, що утворюють цей регіон, повинна бути об'єктом власності. Саме на основі земельних одиниць - об'єктів власності утворюються найбільш повні бази даних або земельні реєстри, які включають: правові документи на земельну власність;

- 1)технічні і природні характеристики земель;
- 2)їх використання;
- 3)інфраструктуру;
- 4)населення;
- 5)грошову оцінку земель;
- 6)їх ринкову ціну;
- 7)прибутки;
- 8)податки;
- 9)інші дані.

Між об'єктами земельної власності і сферою управління земельними ресурсами існують прямі і обернені зв'язки, які реалізуються у вигляді трьох окремих технологічних процесів: I - формування на основі земельної ділянки

базової інформації; II- використання цієї інформації сферою управління для розробки регулюючих заходів; III - регулювання об'єктів земельної власності шляхом впровадження відповідних заходів, мал. 2.21.



Мал. 2.21
Процеси управління земельними ресурсами

Будучи джерелом даних для вирішення глобальних проблем управління земельними ресурсами, земельна ділянка водночас забезпечує більш конкретні напрямки цієї сфери. Розглядаючи земельні ділянки як базові одиниці реєстрації земельних даних, професор Г. Ларсон вважає [22], що вони повинні задовольняти приватні і суспільні вимоги і бути при цьому достатньо стабільними.

За його думкою, "одиниця повинна бути здатною обслуговувати такі важливі функції, як прийняття рішень відносно економічного розвитку, передачі прав, застави, угод довгострокового використання тощо".

В суспільному плані реєстраційна одиниця повинна слугувати необхідною інформаційною основою для стягнення податків і інших громадських зборів, контролю за використанням земель, тощо.

При цьому система зареєстрованих земельних одиниць повинна бути достатньо стабільною, оскільки всі випадки змін вимагають офіційної реєстрації, а отже, і додаткових витрат на підтримання системи. Через це, як вважає професор Г. Ларсон, така одиниця, як, наприклад, земельна ділянка, що використовується на умовах короткострокової оренди, не бажана для реєстрації.

3. Вилучення і надання земельних ділянок

Земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених цим Кодексом.

(Частина перша статті 149 в редакції Закону № 3123-УІ від 03.03.2011)

2. Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

3. Сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.

4. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради вилучають земельні ділянки спільної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб.

5. Районні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності, крім випадків, визначених частиною дев'ятою цієї статті, які перебувають у постійному користуванні, в межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- а) сільськогосподарського використання;
- б) ведення водного господарства;

(Пункт "б" частини п'ятої статті 149 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3404-IV від 08.02.2006)

в) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо) з урахуванням вимог частини восьмої цієї статті.

(Пункт "в" частини п'ятої статті 149 із змінами, внесеними згідно із Законами № 3404-IV від 08.02.2006, № 1561-VI від 25.06.2009, Законом № 3123-Пвід 03.03.2011; частина п'ята статті 149 із змінами, внесеними згідно із Законом № 4539- VI від 15.03.2012).

6. Обласні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами п'ятою, дев'ятою цієї статті.

7. Київська, Севастопольська міські державні адміністрації вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, визначених частиною дев'ятою цієї статті.

8. Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, у межах сіл, селищ, міст та за їх межами, для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами п'ятою, дев'ятою цієї статті, а також погоджує вилучення таких земель районними державними адміністраціями на їх території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо).

Якщо земельна ділянка надана в постійне користування із земель державної власності, то її вилучення провадиться за рішенням органів державної влади, якщо надавалась із земель комунальної власності - то за рішенням органів місцевого самоврядування, уповноважених надавати таку земельну ділянку в постійне користування.

4. Встановлення на місцевості меж земельних ділянок

Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості)закріплюються межовими знаками. Межа земельної ділянки - сукупність ліній, що утворюють замкнений контур і розмежовують земельні ділянки. Межовий знак -

спеціальний знак встановленого зразка, яким закріплюється місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Кожний межовий знак має номер, що не повторюється на всій території України, та складається з десяти символів. Механізм встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення м знаками визначено Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16.06.2010 за № 391/17686. 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; - проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Розроблення технічної документації із землеустрою та послуги щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) надають землевпорядні компанії, що мають відповідну ліцензію на виконання землевпорядних робіт. Встановлення межових знаків здійснюється таким чином, щоб забезпечити можливість їх зберігання і створити якомога менше перешкод для руху пішоходів і транспортних засобів. Межові знаки не встановлюються: - у спільних поворотних точках меж суміжних земельних ділянок, на яких раніше встановлено межові знаки; - у місцях, де їх установка неможлива (на водних об'єктах, при забороні проведення земляних робіт). У такому випадку поворотні точки меж земельної ділянки можуть позначатися маркуванням фарбою; - у поворотних точках меж земельних ділянок, які у визначеному законодавством порядку надані (передані) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування лінійних об'єктів: споруд опорних конструкцій (опори, стояки опор) повітряних ліній електропередачі, радіорелейних ліній та ліній зв'язку; - на бажання власника (користувача) - у разі якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками,

струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо).

Лекція 3. Організація та порядок здійснення землеустрою. Право власності на землю

- 1. Земельна ділянка як об'єкт права власності**
- 2. Суб'єкти права власності на землю**
- 3. Комунальна, державна, приватна та спільна власність на землю.**
- 4. Права та обов'язки власників земельних ділянок.**

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності Земельним кодексом України), земельні ділянки не повертаються.

Земельна ділянка як об'єкт права власності

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. **Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших**

будівель і споруд.

Суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності;**
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності;**
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.**

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є **комунальною власністю**.

У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісового фонду, крім випадків, визначених Земельним Кодексом;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним Кодексом;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюють районні або обласні ради.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій відповідно до закону.

До земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність, належать:

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;
- б) землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення;
- г) землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;
- г) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності ВРУ, ПУ, КМУ, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;
- д) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- е) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами.

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;
- б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;
- в) землі оборони;

Таблиця 1. Набуття права власності на землю

	громадяни України	юридичні особи України	територіальні громади	державна
Набувають права власності на підставі :	<p>а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-право-вими угодами;</p> <p>б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;</p> <p>в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;</p> <p>г) прийняття спадщини;</p> <p>г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю)</p>	<p>а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;</p> <p>б) внесення земельних ділянок і засновниками до статутного фонду;</p> <p>в) прийняття спадщини;</p> <p>г) виникнення інших підстав, передбачених законом.</p>	<p>а) передачі їм земель державної власності;</p> <p>б) примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;</p> <p>в) прийняття спадщини;</p> <p>г) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;</p> <p>г) виникнення інших підстав, передбачених законом.</p>	<p>а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;</p> <p>б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;</p> <p>в) прийняття спадщини;</p> <p>г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;</p> <p>г) конфіскації земельної ділянки.</p>

Таблиця 2 . Права та обов'язки власників земельних ділянок.

Права власників земельних ділянок	Обов'язки власників земельних ділянок
<p>а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;</p> <p>б) самостійно господарювати на землі;</p> <p>в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;</p> <p>г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;</p> <p>г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;</p> <p>д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші</p>	<p>а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;</p> <p>б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;</p> <p>в) своєчасно сплачувати земельний податок;</p> <p>г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;</p> <p>г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;</p> <p>д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;</p> <p>е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;</p> <p>є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.</p> <p>*Законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.</p>

будівлі і споруди.	
--------------------	--

г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісового фонду, крім випадків, визначених Земельним Кодексом;

д) землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним Кодексом;

е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності ВРУ, ПУ, КМУ, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного(обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами.

Спільна власність на землю

Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи, а на земельні ділянки територіальних громад - районні та обласні ради, що посвідчується державним актом на право власності на землю.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;

б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;

в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;

г) за рішенням суду.

Спільна сумісна власність на земельну ділянку. Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: **а)** подружжя; **б)** членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; **в)** співвласників жилого будинку.

Стаття 185. Організація та порядок здійснення землеустрою

1. Землеустрій здійснюється державними та іншими землевпорядними організаціями за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб.

2. Землеустрій здійснюється відповідно до закону.

Стаття 186. Розгляд і затвердження землевпорядної документації

1. Розгляд і затвердження землевпорядної документації проводиться в такому порядку:

а) прогнозні матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель і схеми землеустрою після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування;

б) проекти створення нових землеволодінь і землекористувань після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування;

в) проекти відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які надають і вилучають земельні ділянки;

г) проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств після погодження їх із сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями розглядаються і затверджуються власниками землі або землекористувачами;

г) робочі землепорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням, розглядаються і затверджуються замовниками цих проектів.

2. Зміни до землепорядних проектів та інших матеріалів з питань землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, які затвердили ці проекти.

3. Прогнозні матеріали використання і охорони земель, проекти землеустрою, матеріали державного земельного кадастру, проекти з питань використання і охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічні матеріали обґрунтувань використання і охорони земель підлягають державній експертизі, яка здійснюється органом по земельних ресурсах відповідно до закону.

Землеустрій базується на таких принципах:

а) дотримання законності;

б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;

в) організації використання та охорони земель із врахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;

г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;

г) забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;

д) забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель

сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Лекція 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ. СКЛАД ТА ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ.

- **Землі України.**
- **Категорії та характеристика земель.**
- **Встановлення та зміна цільового призначення земель. Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.**
- **Землі сільськогосподарського призначення. Якісний стан земель**
- **Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.**
- **Землі оздоровчого призначення;**
- **Землі рекреаційного призначення;**
- **Землі історико-культурного призначення.**
- **Природно-сільськогосподарське районування.**
- **Кадастрові одиниці.**
- **Класифікація землекористувань та земельних власностей**

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Категорії земель України мають особливий правовий режим.

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) **землі сільськогосподарського призначення;**
- б) **землі житлової та громадської забудови;**
- в) **землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;**
- г) **землі оздоровчого призначення;**
- г) **землі рекреаційного призначення;**
- д) **землі історико-культурного призначення;**
- е) **землі лісового фонду;**
- є) **землі водного фонду;**

ж) землі **промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.**

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть **перебувати у запасі.**

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

а) визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Земельно-ресурсний потенціал України складає близько **60,3** млн. гектарів землі. До того ж, територія України володіє **8%** чорноземних ґрунтів світу, **0,5%** - запасів прісної води і **0,5 %** запасів деревини. За підрахунками Ради по вивченню продуктивних сил України Національної Академії Наук

України, земельні ресурси України оцінюються у **3,5 трильйони доларів США**, з яких землі сільськогосподарського призначення оцінено в **766,5 млрд. дол. США**, що становить **21,3% вартості земельних ресурсів**. Це в свою чергу підтверджує наявність вагомого потенціалу країни в її економічному розвитку. З **0,4% території суші Землі**, які займає Україна, в ріллі чорноземи складають **60 % їх площі**, решта – переважно ґрунти темного кольору, що характеризуються значною родючістю (сірі лісові і каштанові) і лише 15% ріллі припадає на дереново-підзолисті ґрунти. Такими показниками не може похизуватися жодна з країн Європи. Поряд з тим, земельний фонд України характеризується надзвичайно **високою господарською освоєністю**. Частина земель у природному стані становить **близько 8% від загальної площі**, а природнозаповідних територій - **2 млн. га**, що не відповідає світовим стандартам.

Україна достатньою забезпечена орними землями на одного мешканця (**0,66 га ріллі порівняно із 0,24 га у світі**), а середньозважений вміст гумусу в орних ґрунтах складає **3,25 %**.

За даними Державного комітету України по земельних ресурсах, загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнають згубного впливу водної та вітрової ерозії, складає понад **14,9 млн. га (35,2% від загальної площі)**, внаслідок аварії на **ЧАЕС забруднено понад 6,7 млн. га сільськогосподарських угідь (11% від загальної площі)**. А за експертними оцінками, на **64 % території України** самою гострою визнається проблема деградації земель **внаслідок господарської діяльності і недодержання природоохоронних та землевідтворювальних вимог**. Все це вимагає активніших процесів, пов'язаних із земельною реформою

Набуття права приватної власності на землю є однією зі складових земельної реформи. **НАБУТТЯ ЗЕМЛІ У ВЛАСНІСТЬ – ЦЕ ВЕЛИКА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ**. Так, у статті 13 Конституції України записано: **«Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Те ж повторюється і в Цивільному кодексі України «Власність зобов'язує. Власник не може використовувати право власності**

на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі».

Землі сільськогосподарського призначення

Землям сільськогосподарського призначення не випадково належить перше місце серед закріплених у ЗКУ 9 категорій земельного фонду. На відміну від інших категорій земель, які використовуються головним чином як просторово-операційний базис, ці землі є основним засобом виробництва продуктів харчування, кормів для тварин і сировини для різних галузей промисловості. Для них встановлено особливий правовий режим, що характеризується таким використанням земель, за якого забезпечується охорона земель, недопущення виведення їх із сільськогосподарського обігу, підвищення родючості ґрунтів.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються 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:

а) сільськогосподарські угіддя :

- рілля,
- багаторічні насадження,
- сіножаті,
- пасовища та перелоги;

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полежахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Сільськогосподарські угіддя - земельні угіддя, які систематично використовуються для отримання сільськогосподарської продукції. (земельні ділянки, які систематично обробляються

і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав у полях сівозмін, а також чисті пари).

- **Рілля** - землі, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари (ГОСТ 26640-85), площі парників і теплиць. До ріллі не відносяться сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх корінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасання худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви.

- **Перелоги** - землі, які раніше орали, а потім більше року, починаючи з осені не використовують для посіву сільськогосподарських культур і не готують під пар.

- **Багаторічні насадження** - це землі, які використовуються під штучно створеними деревними, чагарниковими або трав'янистими багаторічними насадженнями, призначеними для отримання врожаю плодово-ягідної, технічної, лікарської продукції, а також для декоративного оформлення територій (ГОСТ 26640-85). До цих земель відносяться також землі під деревно-чагарниковою рослинністю, яку вирощують для реалізації квітів (троянд, жасміну та ін.), а також розсадники (за винятком лісових).

- **Землі садів** - це багаторічні насадження створені для отримання плодів.

- **Виноградників** - багаторічні насадження створені для отримання винограду.

- **До Інших багаторічних насаджень** - відносяться ягідники, тутовники, хмільники, насадження ефірно-олійних культур, плодові 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).

- **Сіножаті** - сільськогосподарські угіддя, що систематично використовуються для сінокосіння (ГОСТ 26640-85). Відносяться рівномірно вкриті деревною та чагарниковою рослинністю - до 20%.

• **Пасовища** - сільськогосподарські угіддя, що систематично використовуються для випасання худоби(ГОСТ26640-85). Відносяться рівномірно вкриті деревною та чагарниковою рослинністю - до 20 %.

• **Пасовища гірські** - пасовища, розміщені на території гірських систем (ГОСТ 26640-85).

• **Землі під господарські будівлями і дворами** - це землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станами, літніми таборами та іншими будівлями та дворами на сільськогосподарських землях, а також на сільськогосподарських угіддях земель інших категорій.

• **Під господарськими шляхами і прогонами** - це землі, зайняті господарськими шляхами і прогонами на сільськогосподарських землях, а також на сільськогосподарських угіддях земель інших категорій.

• **Землі, що знаходяться в стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості** - сільськогосподарські угіддя, на яких ведеться нове меліоративне будівництво (реконструкція), а також ділянки розкорчованих, але не розораних садів, площі сільськогосподарських угідь, що підготовлені під посадку полезахисних лісових смуг, але закладка їх не проведена. Також ділянки, на яких закінчена технічна рекультивация і проводиться комплекс агротехнічних і фітомеліоративних заходів по відновленню родючості порушених ґрунтів.

• **Землі тимчасової консервації** - це землі, які тимчасово виведені з обробітку з метою відновлення їх продуктивності та екологічного стану, а саме:

• **Забруднені сільськогосподарські угіддя, що не використовуються в сільськогосподарському виробництві** - сільськогосподарські угіддя, в яких вміст фізичних, хімічних і біологічних компонентів негативно діє на навколишнє природне середовище. Площу угідь приймають згідно з матеріалами відповідних обстежень, затверджених у встановленому порядку (забруднені в результаті техногенних аварій, впливу шкідливих виробництв тощо) а також техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, включаючи радіонуклідне. Вони не використовуються в сільськогосподарському виробництві і виключені з господарського обороту.

• **Техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя**, включаючи радіонуклідне - техногенно та радіоактивне забруднені сільськогосподарські угіддя, які не використовуються в сільськогосподарському виробництві і виключені з господарського обороту згідно з матеріалами радіологічних та інших обстежень, затверджених у встановленому порядку.

• **Інші землі** - відносити сухі канали, кургани, траншеї, ями, скотомогильники.

Ліси та інші лісовкриті площі - вкриті лісовою (деречною та чагарниковою) рослинністю землі та не вкриті лісовою рослинністю землі, але надані для потреб лісового господарства. **Вкриті лісовою (деречною та чагарниковою) рослинністю** - лісові площі, які зайняті деречною та чагарниковою рослинністю з повнотою насаджень від 0,2 до 1,0 (тобто крона дерев займає рівномірно більше 20% площі ділянки). **Полезахисні лісосмуги** - лісові смуги, створені з метою захисту полів сівозмін, зрошувальної і осушувальної мережі від ерозії ґрунтів, засух та інших несприятливих впливів кліматичних факторів (також стокорегулюючі та садозахисні лісосмуги). **Інші захисні насадження** - площі вкриті іншою штучно створеною захисною лісовою рослинністю. **До не вкритих лісовою рослинністю** - площі, які підлягають залісненню (згарища, насадження, що загинули, вирубки, галявини, пустирі, рідколісся тощо). **Інші лісові землі** - всі інші лісові землі, що не включені до вище перерахованих лісових земель. **Це незімкнені лісові культури** (штучно створені лісові насадження, які не переведені у вкриті лісовою рослинністю площі станом на 1 січня року обліку), **лісові розсадники, плантації** (по вирощуванню лісокультурного посадкового матеріалу), **лісові шляхи, просіки, протипожежні розриви** (відомчі залізничні та автомобільні шляхи (держлісгоспів, лісокомбінатів), **ґрунтові дороги, стежки, квартальні просіки, технологічні коридори, волоки, просіки для візирів та окружних меж, протипожежні розриви**. До цих земель відносяться плантації та шкільки всіх видів, дендрологічні сади, а також теплиці та оранжереї, призначені для вирощування садового матеріалу.

Чагарники - землі, вкриті чагарниковою рослинністю (висота від 50 см до 7 м, крона вкриває більше 20% площі ділянки) на сільськогосподарських угіддях, присадибних землях громадян.

Характеристика сільськогосподарських угідь за якістю містить: оцінки екологічної стабільності і антропогенного навантаження території, бонітування ґрунтів, класифікацію земель за придатністю до використання у сільському господарстві.

Базовими якісними показниками, які вказують на екологічну збалансованість агроландшафтів, їх стійкість і ступінь перетворення під впливом господарської діяльності, є коефіцієнти антропогенного навантаження та екологічної стійкості.

Коефіцієнт антропогенного навантаження (Ка.н.) характеризує: **наскільки великий вплив несе в собі діяльність людини на стан довкілля, в тому числі і на земельні ресурси. Даний коефіцієнт вираховується за формулою:**

$$Ка.н. = \Sigma P * B / \Sigma P,$$

де **P** – площа земель з відповідним рівнем антропогенного навантаження, га.; **B** – бал, відповідної площі з певним рівнем антропогенного навантаження. Так, згідно розробок А.М. Третяка [2], землі промисловості, транспорту, населених пунктів мають 5 балів; орні землі, багаторічні насадження - 4; природні кормові угіддя, залужені балки – 3; лісосмуги, чагарники, ліси, болота, землі під водою – 2; мікрозаповідники – 1 бал.

Оцінка впливу складу угідь на екологічну стабільність території, стійкість якої залежить від сільськогосподарської освоєності земель, розораності і інтенсивності використання угідь, проведення меліоративних і культуртехнічних робіт, забудови території, характеризується **коефіцієнтом екологічної стабільності.**

За розрахунками І. Риторські та Е. Гойке, коефіцієнт екологічної стабільності окремих угідь становить: забудована територія і дороги – 0,00; рілля – 0,14; лісосмуги – 0,38; фруктові сади, чагарники – 0,43; городи – 0,50;

сіножаті – 0,62; пасовища – 0,68; ставки і болота природного походження – 0,79; ліси природного походження – 1,00 .

При різному складі земельних угідь коефіцієнт екологічної стабільності території землекористування (*Кек.ст.*) розраховується за формулою:

$$\text{Кек.ст.} = \Sigma K_i * N_i / \Sigma P_i,$$

де P_i – площа угіддя i -го виду; K_i - коефіцієнт екологічної стабільності угіддя i -го виду.

За допомогою даного показника можна визначити і коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу. Якщо одержане значення *Кек.ст.* менше 0,33, то землекористування є екологічно нестабільним, якщо змінюється від 0,34 до 0,50, то відноситься до стабільно нестійкої, якщо знаходиться в межах від 0,51 до 0,66, то переходить в межі середньої стабільності, якщо перевищує 0,67, то територія землекористування є екологічно стабільною.

Рівень інтенсивності використання земельних ресурсів визначають за такими показниками:

- ступенем господарського використання землі, яка розраховується діленням площі сільськогосподарських угідь на всю земельну площу господарства;

- ступенем розораності, що обчислюється як частка від ділення площі ріллі і багаторічних культурних насаджень на площу сільськогосподарських угідь;

- ступенем меліорованості як відношення площі меліорованих земель (зрошуваних, осушених) до загальної площі сільськогосподарських угідь;

- питомою вагою інтенсивних культур (цукрових буряків, льону, картоплі, овочів, соняшнику, зернової кукурудзи, коноплі) у загальній посівній площі підприємства;

- коефіцієнтом повторного використання землі, який визначається відношенням посівної площі разом з площею повторних посівів до посівної площі господарства.

При аналізі й оцінці цих показників слід пам'ятати, що завдяки трансформації земельних угідь і вдосконаленню їх структури, підвищенню (зниженню) частки ріллі, багаторічних культурних насаджень і меліорованих земель у загальній площі сільськогосподарських угідь, а інтенсивних культур — у структурі посівів, підвищенню коефіцієнта повторного використання землі до оптимальних рівнів можливості-г підприємства щодо збільшення обсягу виробництва продукції (за інших однакових умов) зростатимуть. Але тут важливо не вийти за раціональні межі кожного з названих показників, оскільки це може призвести до погіршення використання землі, втрати її родючості. Наприклад, надмірне розорювання сільськогосподарських угідь у багатьох господарствах призвело до інтенсивного розвитку вітрової та водної ерозії з усіма відповідними негативними наслідками.

Хто ж може володіти земельною ділянкою с\г призначення?

Землі с\г призначення передаються у власність та надаються у користування:

а) громадянам - для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання

худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

б) с\г підприємствам - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

в) с\г науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам - для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

г) нес\г підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Але!: землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для с\г використання, а визначення таких земель, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру.

Для будівництва промислових підприємств, об'єктів ЖКГ, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням с/г виробництва, надаються переважно нес\г угіддя або с\г угіддя гіршої якості. Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.

Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Землі природно-заповідного фонду - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природо охоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів - природно заповідного фонду.

Сюди включаються 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). Порядок використання земель природно-заповідного фонду визначається **Земельним Кодексом України, Законом України «Про природно-заповідний фонд України»**.

Хто може володіти об'єктами природно-заповідного фонду?

Форми власності на території та об'єкти природно-заповідного фонду:

Заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної і наукової, історико-культурної цінності можуть бути **загальнодержавного або місцевого значення**.

Території природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, **надані національним природним паркам, є власністю Українського народу**.

Регіональні ландшафтні парки, зони - буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, **включені до складу, але не надані національним**

природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть перебувати як у власності Українського народу, так і в інших формах власності, передбачених законодавством України.

Ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, створені до прийняття Закону України «Про природно-заповідний фонд України» (1999 рік), не підлягають приватизації.

У разі зміни форм власності на землю, на якій знаходяться заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, землевласники зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження з відповідною перереєстрацією охоронного зобов'язання.

На землях природоохоронного та історико-культурного призначення **забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.**

На використання земельної ділянки або її частини в межах природно-заповідного фонду **може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором.** Обмеження (обтяження) підлягає державній реєстрації і діє протягом строку, встановленого законом або договором.

Завдані обмеженням (обтяженням) у землекористуванні втрати підлягають відшкодуванню згідно із Земельним кодексом України.

Природні заповідники - природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних для даної ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розробки наукових засад охорони

навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки. (ст.15 ЗУ «П п-з ф У»)

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України.

На території природних заповідників забороняється:

- **будь-яка господарська та інша діяльність**, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об'єкти, а саме:

- **будівництво споруд, шляхів, лінійних та інших об'єктів транспорту і зв'язку, не пов'язаних з діяльністю природних заповідників, розведення вогнищ, влаштування місць відпочинку населення, стоянка транспорту, а також проїзд і прохід сторонніх осіб, прогін свійських тварин, пересування механічних транспортних засобів, за винятком шляхів загального користування, лісосплав, проліт літаків та вертольотів нижче 2000 метрів над землею, подолання літаками звукового бар'єру над територією заповідника та інші види штучного шумового впливу, що перевищують установлені нормативи;**

- **геологорозвідувальні роботи, розробка корисних копалин, порушення ґрунтового покриву та гідрологічного і гідрохімічного режимів, руйнування геологічних відслонень, застосування хімічних засобів, усі види лісокористування, а також заготівля кормових трав, лікарських та інших рослин, квітів, насіння, очерету, випасання худоби, вилов і знищення диких тварин, порушення умов їх оселення, гніздування, інші види користування рослинним і тваринним світом, що призводять до порушення природних комплексів;**

- **мисливство, рибальство, інтродукція нових видів тварин і рослин, проведення заходів з метою збільшення чисельності окремих видів тварин понад допустиму науково обґрунтовану ємкість угідь, збирання колекційних та**

інших матеріалів, за винятком матеріалів, необхідних для виконання наукових досліджень.

Землі іншого природоохоронного призначення

До земель іншого природоохоронного призначення належать:

а) земельні ділянки водно-болотних угідь, що не віднесені до земель лісового і водного фонду;

б) земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

Межі земель іншого природоохоронного призначення

закріплюються на місцевості межовими або інформаційними знаками.

Землі оздоровчого призначення

До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть

використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

Землі рекреаційного призначення

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. Сюди належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських 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 та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

Землі історико-культурного призначення

1. До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або

меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;

б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;

в) 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, фонові забудова.

Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються **охоронні зони з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель.**

Землі лісового фонду

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.

До земель лісового фонду **не належать** землі, зайняті:

а) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;

б) полезахисними лісовими смугами, захисними насадженнями на смугах відводу залізниць, захисними насадженнями на смугах відводу автомобільних доріг, захисними насадженнями на смугах відводу

каналів, гідротехнічних споруд та водних об'єктів;

в) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісового фонду загальною

площею до **5 гектарів** у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Землі водного фонду

До земель водного фонду належать землі, зайняті:

а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;

б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм;

в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

г) береговими смугами водних шляхів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються **водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.**

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть **безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів).** Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати **рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.**

Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги. Прибережні захисні смуги встановлюються **по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною:**

а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як **3 гектари - 25 метрів;**

б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад **3 гектари - 50 метрів;**

в) для великих річок, водосховищ на них та озер - **100 метрів.**

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

а) **розорювання земель** (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;

б) зберігання та застосування **пестицидів і добрив**;

в) влаштування **літніх таборів для худоби**;

г) **будівництво** будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач,

гаражів та стоянок автомобілів;

г) влаштування **звалищ сміття**, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників,

полів фільтрації тощо;

д) **миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.**

Землі промисловості, транспорту, зв'язку,

енергетики, оборони та іншого призначення

1. Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

До земель транспорту належать 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.

До земель залізничного транспорту належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

До земель морського транспорту належать землі під:

- а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;
- б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

До земель річкового транспорту належать землі під:

- а) портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт;
- б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами;
- в) судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово-технічними будівлями;
- г) берегоукріплювальними спорудами й насадженнями;
- г) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями;
- д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверф'ями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

- а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;
- б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;
- в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;
- г) захисні насадження.

До земель авіаційного транспорту належать землі під:

- а) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;
- б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;

в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден;

г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

На приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель.

До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів. Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони.

До земель міського електротранспорту належать землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту.

До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони.

Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони.

Землями оборони визнаються землі, надані 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 створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування.

Природно-сільськогосподарське районування території

Якість земель на території України неоднорідна, вона є результатом впливу багатьох факторів: **клімат, рельєф, ґрунти** та інші. В зв'язку з цим для **обліку природних і економічних умов** необхідно проводити **районування** території.

Природно-сільськогосподарське районування служить основою для спеціалізованого районування і проводиться в межах окремо взятої області. Для землеустрою це є основне районування. **Основними одиницями районування є:**

- **природно-сільськогосподарські пояси;**
- **природно-сільськогосподарська зона.** Вона характеризується певним балансом тепла, вологи, ґрунтоутворними умовами. Кожна природна зона має свої особливості ведення сільськогосподарського виробництва;
 - в межах зон виділяють **природно-сільськогосподарські провінції;**
 - в межах провінцій виділяють **природно-сільськогосподарські округи;**
 - природно-сільськогосподарські зони, провінції і округи потребують більш детального районування, а тому наступним елементом районування є виділення **природно-сільськогосподарських агроґрунтових районів**, які ще називаються земельно-оціночними районами. Для виділених районів характерна повна різновидність агрокліматичних, геоморфологічних, ґрунтових та інших умов. Ці умови впливають на спеціалізацію сільськогосподарського виробництва і відповідно на землевпорядні заходи. Продуктивність сільськогосподарського виробництва значною мірою визначається ґрунтово-кліматичними умовами, причому **клімат** – найбільш важливий чинник для досліджень на великих територіях в масштабі всієї країни, оскільки з ним тісно пов'язана зональність ґрунтового покриву. Клімат менше залежить від виробничої діяльності людини, у той час як родючість ґрунту змінюється у результаті агротехнічного і меліоративного впливу.

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. У випадку розукрупнення (укрупнення) землеволодінь, землекористувань, розміщених на межі природно-сільськогосподарських районів, межі уточнюються з урахуванням характеру ґрунтового покриву новостворених господарств.

У межах зон виділені природно-сільськогосподарські провінції, характеризуються специфічними особливостями ґрунтового покриву, пов'язаними з мікрокліматом і річним ходом змін його елементів. Провінції розрізняються змінами агрокліматичних показників:

- коефіцієнта континентальності клімату;
- суми температур повітря вище 10°C;
- коефіцієнта річного атмосферного зволоження (відношення опадів до випаровування);
- кліматичного індексу біологічної продуктивності в балах відносно середньої продуктивності;
- суворості та сніжності зими;
- тепло- і вологозабезпеченості вегетаційного періоду.

Округи, характеризуються добре вираженими геоморфологічними і гідрологічними особливостями, складом ґрунтоутворювальних порід, переважаючим типом ґрунтоутворення, а також макро- і мезокліматом. Виділення округів проводиться на основі врахування узагальнених типів рельєфу, головних типів і підтипів ґрунтів, їх механічного складу і дренажності території. 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 (рельєф місцевості, кліматичні умови, ґрунтоутворювальні породи, структура ґрунтового покриву, умови зволоження і т. п.). **В основу агроґрунтового районування слід покласти матеріали великомасштабного ґрунтового обстеження.** Для земельно-оціночних робіт необхідно поряд з природно-кліматичними умовами 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. Ці умови впливають на спеціалізацію та рівень інтенсивності сільського господарства.

Земельно-оціночні райони характеризуються однорідним комплексом природних і економічних умов, поєднанням виробничих галузей, складом вирощуваних культур, структурою земельних угідь, землезабезпеченістю, енергоозброєністю, забезпеченістю основними виробничими фондами і трудовими ресурсами, затратами праці та загальними затратами на гектар земельної площі, кількістю добрив, що вносяться в ґрунт, урожайністю культур і вартістю валової продукції. Перелік господарств за типами виробничої спеціалізації складається за даними обласних агропромислових формувань. Поряд з господарствами одного, двох, трьох основних типів виробничої спеціалізації, у земельно-оціночний район можна включати окремі вузькоспеціалізовані господарства. У зонах зрошуваного землеробства при земельно-оціночному районуванні додатково враховуються гідрологічні умови території, динаміка та характер мінералізації ґрунтових вод, розподіл господарств за джерелами зрошення, водозабезпеченість земель, яка виражається у відсотках щодо зрошувальних норм (до 50; 50...75; 75... 100%). Межі земельно-оціночних районів встановлюються з урахуванням переважаючих показників водозабезпеченості господарств оцінюваної території. У зонах розвинутого плідівництва і виноградарства при земельно-оціночному районуванні враховуються специфічні особливості вирощування багаторічних насаджень. У рівнинних умовах земельно-оціночні роботи, встановлені для оцінки ріллі, можуть об'єднуватися за подібністю основних екологічних чинників вирощування плодкових культур і винограду на рівні природно-сільськогосподарських округів або провінцій. У гірських районах передбачається виділення екологічних одиниць залежно від висоти над рівнем моря, експозиції і крутизни схилів, характеру підстилаючих порід.

При земельно-оціночному районуванні землеволодіння і землекористування сільськогосподарських підприємств, організацій і установ, незалежно від адміністративного підпорядкування, об'єднуються у земельно-оціночні райони, межі яких, якщо можливо, суміщаються з межами адміністративних районів, а при їх неоднорідності – з межами сільськогосподарських підприємств, організацій і установ. Господарств у земельно-оціночному районі повинно бути не менше 30, що визначається вимогами статистичної обробки інформації. Дрібні земельно-оціночні райони суміжних областей, якщо природно-економічні умови однорідні, можуть об'єднуватися в один земельно-оціночний район.

Таким чином, природно-економічне районування передбачає виділення земельно-оціночних районів, які характеризуються практичною однорідністю клімату, відносною одноманітністю ґрунтового покриву, приблизно однаковими економічними умовами ведення господарства. Земельно-оціночне районування виконується на основі природно-сільськогосподарського районування країни з врахуванням місцевих природно-кліматичних і економічних умов.

Тільки у цьому випадку результати сільськогосподарського виробництва визначаються відмінністю якості ґрунтів, рівнем їх родючості, яка буде виявлена в результаті проведення бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

Кадастрові одиниці

Територія України, як об'єкт державного земельного кадастру, поділяється на окремі **кадастрові одиниці**, що забезпечує досить ефективне ведення земельно-кадастрової діяльності в цілому та виконання окремих кадастрових робіт.

Система поділу території на земельно-кадастрові одиниці відповідає існуючій системі адміністративно-територіального устрою. Основними кадастровими одиницями цієї системи є:

- **кадастровий регіон** (об'єкт адміністративно-територіального устрою); використовується тільки один раз для визначення зовнішніх меж земель

населеного пункту чи земель сільської (селищної) ради, після чого означена територія поділяється на кадастрові зони, кадастрові квартали і так далі.

- **кадастрова зона;**
- **кадастровий квартал;**
- **земельна ділянка;**
- **об'єкт нерухомого майна.**

Земельна ділянка з встановленими межами, певним місцем розташування, визначеними правами щодо неї та унікальним кадастровим номером є **основною одиницею** даної системи поділу території на кадастрові одиниці.

На сьогоднішній день при веденні ДЗК фактично відмовились від такого поняття як "землі взагалі" і здійснено перехід до первинного обліку всіх земельних ділянок в межах України.

Таким чином, **земельний кадастр базується на первинному обліку земельних ділянок із зазначенням їх кадастрових номерів**, а вся інша інформація в т. ч. і статистична звітність, є похідною від кадастрової інформації первинного обліку.

Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною як для сільської місцевості, так і для населених пунктів і діє на всій території України, а тому структура кадастрового номера земельної ділянки є однаковою на всій території України.

Структура кадастрового номера земельної ділянки складається з чотирьох частин і має вигляд:

Номер земельної ділянки (чотиризначний)

Номер кадастрового кварталу (тризначний)

Номер кадастрової зони (двозначний)

Код адміністративно-територіального устрою Украї (десятизначний)

На сьогоднішній день важливою земельно-кадастровою одиницею залишаються **землекористування і землеволодіння**, тобто земельний кадастр ведеться **по кожному землевласнику і землекористувачу**. Крім того, на цьому рівні земельний кадастр дає відомості про розподіл земельного фонду за

групами землекористувачів. На вищих рівнях вся ця інформація систематизується.

Землекористування - це територія земель, яка надана в користування сільськогосподарським, лісогосподарським, водогосподарським та іншим несільськогосподарським підприємствам або іншій юридичній або фізичній особі (громадянину) для неконкретних цілей і яка має певну площу, фіксоване місце розташування і точні границі (межі).

Землеволодіння - це земельні ділянки, які надані фізичним або юридичним особам на визначених правових основах приватної власності, що обумовлюють відповідальність, права і обов'язки для наступних цілей: ведення особистих селянських господарств, фермерських господарств, житлового, дачного, гаражного будівництва, садівництва, ведення підприємницької діяльності, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Класифікація землекористувань та земельних власностей

Землекористування та землеволодіння розрізняють **за формою, цільовим призначенням, термінами й умовами надання, за доступністю:**

1) за формою:

- а) індивідуальне;
- б) громадське.

Індивідуальне базується всіх формах власності на землю (приватна, комунальна, державна). Землі передаються громадянам в приватну власність або в оренду із земель будь-якої форми власності.

У власність ділянки надаються для потреб, які приведенні у визначенні землеволодіння. Для зазначених цілей земельні ділянки можуть надаватися в оренду. Також в оренду громадянам можуть надаватися земельні ділянки для городництва, сінокосіння та випасання худоби.

Громадське землеволодіння і землекористування призначене для ведення сільського, лісового, водного господарства, здійснення підприємницької діяльності, промислового виробництва, транспортного обслуговування тощо. Це землеволодіння та землекористування юридичних осіб - підприємств,

установ, організацій. Громадське землеволодіння та землекористування, як і індивідуальне, також базується на трьох формах власності.

На приватній формі - підприємства (як сільськогосподарські, так і несільськогосподарські), які сформувались на засадах приватної власності, але мають колективну форму господарювання.

На комунальній формі - комунальні підприємства різної відомчої приналежності, які обслуговують інтереси мешканців територіальної громади.

На державній формі - державні сільськогосподарські, лісо-, водогосподарські підприємства, науково-дослідні, навчальні та інші державні установи і організації, підприємства промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та інші несільськогосподарські державні установи і організації.

2) за цільовим призначенням (відповідають категоріям земель за цільовим призначенням):

- а) сільськогосподарські;
- б) лісогосподарські;
- в) водогосподарські;
- г) промисловості;
- д) транспорту;
- є) зв'язку;
- є) енергетики;
- ж) оборони;
- з) природоохоронного призначення;
- и) рекреаційного призначення;
- і) історико-культурного призначення.

При виділенні земельної ділянки землекористувачам і землевласникам обов'язково визначають її цільове призначення та порядок використання. Це фіксується у правовстановлюючому документі, який посвідчує право на ділянку.

3) за термінами та умовами надання земельних ділянок:

- а) постійні;
- б) на умовах оренди.

Постійні - це володіння та користування земельними ділянками державної та комунальної власності без встановленого строку - безстрокове користування.

Безстроковість користування землею забезпечує стійкість землекористувань.

Оренда - це засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою.

Оренда може бути короткостроковою - до 5 років та довгостроковою - до 50 років.

4) за доступністю для користування:

а) загального користування - доступні для всіх без виключення осіб (землі загального користування населених пунктів, дороги, зони відпочинку тощо);

б) обмеженого користування - коли земельна ділянка закріплена за однією особою або групою осіб і має строго цільове призначення.

Формування нових землекористувань і землеволодінь відбувається за рахунок земель запасу та інших землекористувачів і власників землі за проектами відведення земельних ділянок і передачі земельних часток (паїв) в натуру громадянам.

Підприємства, установи, організації та громадяни можуть бути позбавлені права власності на земельну ділянку, або права користування землею.

Лекція 5. Теоретичні основи кадастру

1. Зміст поняття «кадастр». Призначення і функції кадастру
2. Історичні функції кадастру
3. Види кадастрів
4. Принципи ведення кадастру
5. Система державних кадастрів

1. Сутність кадастрового процесу, його основні види і принципи

Земельний кадастр, як і будь-яка сфера діяльності має два аспекти свого пізнання: теоретичний (освітній) і практичний (виробничий), інакше кажучи, є і навчальною дисципліною, і державною фундацією.

Розглядаючи земельний кадастр з виробничої точки зору, ми цілком впевнено визначаємо його, з одного боку як систему конкретних заходів, які здійснюються фахівцями і скеровуються державою; з другого боку, земельний кадастр як навчальна дисципліна - Це дещо зовсім інше, бо не обмежується наведенням змісту цих заходів, а розглядає їх аналітично, у вигляді єдиного процесу, перебіг якого підпорядковується чітко визначеним вимогам або принципам. Такий підхід до вивчення земельного кадастру дає змогу майбутнім фахівцям не лише накопичувати у свідомості суму знань, але й висвітлює різні аспекти цих знань, їх трансформацію і взаємозв'язок, значно поліпшуючи можливості і сферу їх практичного застосування.

Система заходів державного земельного кадастру спирається на потужний комплекс забезпечувальних робіт, серед яких: топографо-геодезичні вишукування, картографування території, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження і розвідування, які забезпечують державний земельний кадастр планово-картографічними та іншими матеріалами, тобто конкретними відомостями про досліджувану територію, її адміністративно-територіальний поділ, ґрунтове покриття, рослинність і т. п.

Ця інформація використовується в земельному кадастрі як просторова основа, відповідно до якої визначають розміри та площі земель, висвітлюють їх правовий режим, характеризують якість ґрунтів та рослинність, аналізують

господарський стан і т. д. Цей забезпечувальний етап започатковує в земельному кадастрі невинний процес просторово-якісних визначень, що є його об'єднуючою основою, навколо якої обертається уся система державних заходів.

Земельно-кадастровий процес просторово-якісних визначень відбувається у декілька етапів, починаючи кадастрове висвітлення досліджуваного об'єкту від перших, основоутворюючих, але обмежених кількісно визначень, до всебічних повномасштабних характеристик стану земель. Перший забезпечувальний етап кадастрового процесу торкається головним чином, просторових визначень і таких природних властивостей, як рельєф, ґрунт, рослинність і т. п. Завдяки цьому етапові, землі "взагалі" конкретизуються до окремих розмежованих земельних об'єктів, які набувають певних просторових і природних ознак, тобто отримують необхідні вихідні дані.

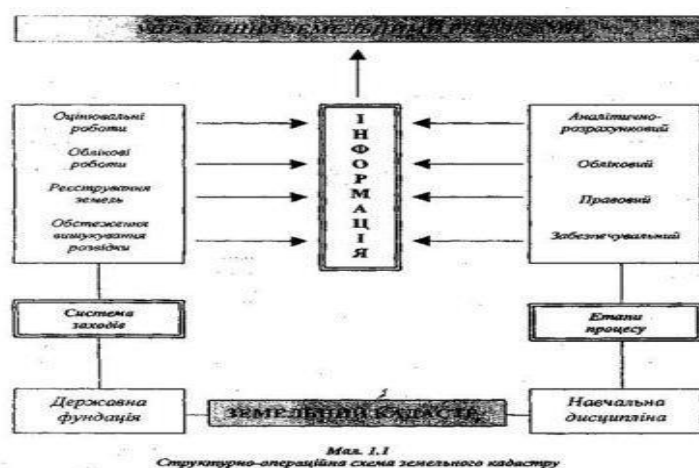
До початку кадастрового процесу земля сприймається узагальнено: не маючи ні меж, ні прив'язаних до цих меж характерних ознак. Забезпечувальний етап долає цю перешкоду, подаючи вихідні дані уже для розмежованих і визначених земельних одиниць, а це дає можливість продовжити їх вивчення на наступному правовому етапі кадастрового процесу. На цьому етапі вивчають правовий стан земель, тобто відповідність їх фактичного використання чинному земельному законодавству, юридичні підстави відносин між земельними об'єктами і власниками, користувачами і орендарями, а також документальне забезпечення цих відносин. Перевіряється ідентичність державних актів на право володіння або користування землею і відповідних записів у державних реєстрових книгах.

Забезпечені вихідними даними і правовими ознаками земельні об'єкти підлягають урахуванню, яке виконується в межах облікового етапу кадастрового процесу.

Завершується процес просторово-якісних визначень аналітичним етапом, в перерізі якого аналізують природньо-господарський стан земель, визначаючи бонітет ґрунтів та виконуючи економічну оцінку земель.

Після аналітичного етапу досліджувані земельні об'єкти отримують усю необхідну гаму характеристик і кадастровий процес досягає своєї мети, але не вичерпує своїх можливостей. Розроблений на попередніх етапах арсенал суттєвих характеристик має вирішальне значення на заключному прикладному етапі земельно-кадастрового процесу, тобто у справах земельного менеджменту, грошових оцінок земель, земельно-ринкових операцій тощо.

Структурна схема основних етапів і заходів земельного кадастру подається на мал. 1.1.



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. Система його даних в минулому за умов соціалістичного ладу зводилася в основному до реєстрації землекористувань і кількісного обліку земель за видами угідь, що повністю задовольняло потреби соціалістичної економіки на перших етапах.

З метою удосконалення планування сільськогосподарського виробництва в 50-60-х роках ХХ ст. 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 представляв собою сукупність необхідних і вірогідних даних про правовий, природний і господарський стан земель. До його складу включалися дані про реєстрацію землекористувань, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів на економічну оцінку земель. Після проголошення незалежності України зміст, призначення і порядок

ведення державного земельного Кадастру законодавчо закріплено в Земельному кодексі України (2001 р.) та у постанові Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993р. №15 "Про порядок ведення державного земельного кадастру".

Відповідно до цих актів державний земельний кадастр – єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення чи 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 й землекористувачів.

Призначенням земельного кадастру є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених 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 й екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Всі ці складові частини державного земельного кадастру мають різне застосування в загальній системі управління земельними ресурсами. Так, наприклад, кадастрове зонування включає встановлення:

- > місця розташування обмежень щодо використання земель;
- > меж кадастрових зон та кварталів;
- > меж: оцінюваних районів і зон;
- > кадастрових номерів адміністративно-територіальних одиниць, зон і кварталів.

Основою земельно-кадастрових робіт є кадастрові зйомки, що є комплексом робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Кадастрові зйомки передбачають:

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки;

- погодження меж: земельної ділянки зі суміжними власниками та землекористувачами
- відновлення меж: земельної ділянки на місцевості;
- встановлення мете 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 у 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 сільськогосподарського 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 та експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського 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:

- 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;

- Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожен земельну ділянку за площею та складом угідь

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, за ступенем забруднення ґрунтів.

2. Види кадастрів

Залежно від змісту і порядку проведення робіт земельний кадастр поділяється на два види: основний і первинний, або поточний і наступний.

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. Наявність детальної характеристики 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.

Значні зміни у складі угідь відбуваються після насадження садів, ягідників та виноградників, полезахисних лісових смуг, будівництва виробничих центрів, доріг, меліоративних каналів тощо. 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 відобразитися 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. Основний кадастр створює основу для ведення поточного, визначає сферу його дії. Поточний 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.

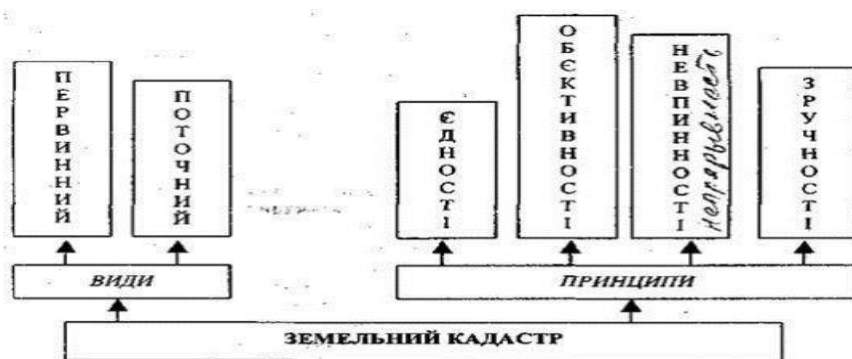
В залежності від характеру відправлення заходів державного земельного кадастру існують два його різновиди: первинний (основний) і поточний (черговий).

Первинний земельний кадастр виконується після утворення нових або трансформацій колишніх землеволодінь і землекористувань на основі всебічних обстежень і розвідувань періодично через певну кількість років (10-15-20). Він забезпечує первинну інформацію про правове, природне і господарське

становище земель. В процесі первинного земельного кадастру перевіряється відповідність отриманої інформації чинному земельному законодавству, після чого вона віддзеркалюється у кадастрових документах.

Поточний земельний кадастр призначається для фіксування змін, які відбулись у стані земель після проведення основного земельного кадастру. Поточний земельний кадастр, як і первинний, спираючись на правову базу, фіксує у документах тільки ті зміни, які виникли на законній підставі і доводить до компетентних органів усі виявлені факти порушень закону у використанні земель з метою їх усунення.

Поточний земельний кадастр проводиться кожного року відразу після закінчення первинного, його матеріали ретельно порівнюються з існуючим станом земель, усі випадки просторових змін у використанні земель підлягають безпосередньому вимірові у натурі, зміни правового стану перевіряються на законність юридичним шляхом. Таким чином, поточний земельний кадастр здійснює захист юридичного права суб'єктів на володіння або користування землею і охороняє від порушень передбачений законом режим використання земель.



Мал. 1.2
Основні види і принципи земельного кадастру

Основні види і принципи земельно-кадастрового процесу віддзеркалює мал. 1.2.

4. Принципи ведення кадастру

Науково обґрунтоване вивчення земельних ресурсів у правовому, природному і господарському аспектах при проведенні 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, 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.

Важливе значення в методологічному аспекті для земельного кадастру мають абсолютна і монопольна рента. Абсолютна земельна рента – це рента, зумовлена монополією приватної власності на землю. Монопольна земельна рента – це різниця між монопольно високою ціною на рідкісний продукт і суспільною його вартістю. Вона виникає за рахунок суспільства і становить завищену вартість або довільну ціну. Наприклад, оскільки цитрусові культури в наших кліматичних умовах не вирощуються, то власник встановлює на них монопольну ціну (ренту).

Охоплюючи усю систему державних заходів, перебіг земельно-кадастрового процесу підпорядковується кільком основним принципам: єдності, об'єктивності, невпинності і зручності.

Принцип єдності земельно-кадастрового процесу полягає насамперед у тому, що, відбуваючись за єдиною системою заходів, він охоплює єдиний

земельний фонд країни і спирається при цьому на єдиний законодавчий базис. Це дає можливість висвітлювати правовий, господарський та природний стан земель у різних регіонах країни на єдиній принциповій основі і дозволяє прийняття виважених рішень стосовно їх найбільш доцільного поточного використання і майбутнього потенціалу. Принцип єдності забезпечується також централізованим керівництвом, контролем з боку уряду і єдиною стандартизованою формою облікових і звітних земельно-кадастрових документів.

Другим важливим принципом кадастрового процесу є його об'єктивність, яка полягає у тому, що всі дані земельно-кадастрової інформації повинні бути цілком повноцінними і вірогідними, тобто віддзеркалювати найбільш суттєві властивості, характерні ознаки досліджуваного земельного об'єкту. Тільки об'єктивні дані, які точно відбивають дійсний стан земель, можуть бути використані для ефективного поліпшення справи земельного менеджменту у країні і визначенні справедливих ставок у розмірах земельного оподаткування. Кадастрові дані набувають об'єктивності завдяки двом вирішальним факторам: сумлінності причетних до подання інформації землевласників і землекористувачів і рівню фахової підготовки службових осіб зі складу земельних органів, які зобов'язані належним чином оцінювати і контролювати надходження даних.

Ефективність заходів земельного кадастру цілком пов'язується з принципом невпинності його дії. Цей принцип передбачає постійне систематичне урахування змін у стані досліджуваних земель і адекватне відбиття цих змін у змісті кадастрових документів. Принцип невпинності забезпечує кадастровій інформації необхідні ознаки актуальності, доповнюючи її також суттєвими даними за будь-який період із минулого від початку кадастрових спостережень.

Що стосується принципу зручності, то він є головною ознакою того, як сприймаються результати земельного кадастру, як успішно використовуються його дані споживачем. Цей принцип вимагає надання кадастровій інформації наочності, виразності, доступності у сприйманні, розробки нових, більш

досконалих форм її висвітлення і інтерпретації. Цей етап у творенні кадастрової продукції може звести нанівець увесь результат потужного комплексу заходів земельного кадастру, якщо він не задовольняє споживацького попиту або просто за своєю незручністю недоступний споживачеві.

Лекція 6. Державний земельний кадастр. Зміст складових частин державного земельного кадастру.

1. Державний земельний кадастр і його зміст. Мета ведення ДЗК.
2. Принципи ДЗК.
3. Система органів у галузі ДЗК.
4. Складові геодезичної та картографічної основи ДЗК.

1. Державний земельний кадастр і його зміст.

Державний земельний кадастр - це 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.

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 при:**

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю.

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 та охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Державний земельний кадастр включає дані реєстрації права власності, права користування землею та договорів на оренду землі, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування територій населених пунктів, економічної та грошової оцінки земель.

Ведення державного земельного кадастру забезпечується проведенням топографо-геодезичних, картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних, радіологічних, лісо-типологічних, 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. Оперативність і точність даних земельного кадастру забезпечується використанням аерокосмічних зйомок та застосуванням методів дистанційного зондування земної поверхні.

Земельний кадастр, як і будь-яка сфера діяльності має два аспекти свого пізнання: теоретичний (освітній) і практичний (виробничий), інакше кажучи, є і навчальною дисципліною, і державною фундацією.

Розглядаючи земельний кадастр з виробничої точки зору, ми цілком впевнено визначаємо його, з одного боку як систему конкретних заходів, які здійснюються фахівцями і скеровуються державою; з другого боку, земельний кадастр як навчальна дисципліна - Це дещо зовсім інше, бо не обмежується наведенням змісту цих заходів, а розглядає їх аналітично, у вигляді єдиного процесу, перебіг якого підпорядковується чітко визначеним вимогам або принципам. Такий підхід до вивчення земельного кадастру дає змогу майбутнім

фахівцям не лише накопичувати у свідомості суму знань, але й висвітлює різні аспекти цих знань, їх трансформацію і взаємозв'язок, значно поліпшуючи можливості і сферу їх практичного застосування.

Система заходів державного земельного кадастру спирається на потужний комплекс забезпечувальних робіт, серед яких: топографо-геодезичні вишукування, картографування території, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження і розвідування, які забезпечують державний земельний кадастр планово-картографічними та іншими матеріалами, тобто конкретними відомостями про досліджувану територію, її адміністративно-територіальний поділ, ґрунтове покриття, рослинність і т. п.

Ця інформація використовується в земельному кадастрі як просторова основа, відповідно до якої визначають розміри та площі земель, висвітлюють їх правовий режим, характеризують якість ґрунтів та рослинність, аналізують господарський стан і т. д. Цей забезпечувальний етап започатковує в земельному кадастрі неперервний процес просторово-якісних визначень, що є його об'єднуючою основою, навколо якої обертається уся система державних заходів.

Земельно-кадастровий процес просторово-якісних визначень відбувається у декілька етапів, починаючи кадастрове висвітлення досліджуваного об'єкту від перших, основоутворюючих, але обмежених кількісно визначень, до всебічних повномасштабних характеристик стану земель. Перший забезпечувальний етап кадастрового процесу торкається головним чином, просторових визначень і таких природних властивостей, як рельєф, ґрунт, рослинність і т. п. Завдяки цьому етапові, землі "взагалі" конкретизуються до окремих розмежованих земельних об'єктів, які набувають певних просторових і природних ознак, тобто отримують необхідні вихідні дані.

До початку кадастрового процесу земля сприймається узагальнено: не маючи ні меж, ні прив'язаних до цих меж характерних ознак. Забезпечувальний етап долає цю перешкоду, подаючи вихідні дані уже для розмежованих і визначених земельних одиниць, а це дає можливість продовжити їх вивчення на наступному правовому етапі кадастрового процесу. На цьому етапі вивчають

правовий стан земель, тобто відповідність їх фактичного використання чинному земельному законодавству, юридичні підстави відносин між земельними об'єктами і власниками, користувачами і орендарями, а також документальне забезпечення цих відносин. Перевіряється ідентичність державних актів на право володіння або користування землею і відповідних записів у державних реєструвальних книгах.

Забезпечені вихідними даними і правовими ознаками земельні об'єкти підлягають урахуванню, яке виконується в межах облікового етапу кадастрового процесу.

Завершується процес просторово-якісних визначень аналітичним етапом, в перерізі якого аналізують природньо-господарський стан земель, визначаючи бонітет ґрунтів та виконуючи економічну оцінку земель.

Після аналітичного етапу досліджувані земельні об'єкти отримують усю необхідну гаму характеристик і кадастровий процес досягає своєї мети, але не вичерпує своїх можливостей. Розроблений на попередніх етапах арсенал суттєвих характеристик має вирішальне значення на заключному прикладному етапі земельно-кадастрового процесу, тобто у справах земельного менеджменту, грошових оцінок земель, земельно-ринкових операцій тощо.

В залежності від характеру відправлення заходів державного земельного кадастру існують два його різновиди: первинний (основний) і поточний (черговий).

Первинний земельний кадастр виконується після утворення нових або трансформацій колишніх землеволодінь і землекористувань на основі всебічних обстежень і розвідувань періодично через певну кількість років (10-15-20). Він забезпечує первинну інформацію про правове, природне і господарське становище земель. В процесі первинного земельного кадастру перевіряється відповідність отриманої інформації чинному земельному законодавству, після чого вона віддзеркалюється у кадастрових документах.

Поточний земельний кадастр призначається для фіксування змін, які відбулись у стані земель після проведення основного земельного кадастру. Поточний земельний кадастр, як і первинний, спираючись на правову базу,

фіксує у документах тільки ті зміни, які виникли на законній підставі і доводить до компетентних органів усі виявлені факти порушень закону у використанні земель з метою їх усунення.

Поточний земельний кадастр проводиться кожного року відразу після закінчення первинного, його матеріали ретельно порівнюються з існуючим станом земель, усі випадки просторових змін у використанні земель підлягають безпосередньому вимірові у натурі, зміни правового стану перевіряються на законність юридичним шляхом. Таким чином, поточний земельний кадастр здійснює захист юридичного права суб'єктів на володіння або користування землею і охороняє від порушень передбачений законом режим використання земель.

2. Принципи ДЗК.

До принципів, на яких базується Державний земельний кадастр відносяться:

- **обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти;**

- **єдності методології ведення Державного земельного кадастру;**

- **об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі;**

- **внесення відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та відповідно до цього Закону;**

- **відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання;**

- **безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються;**

- **документування всіх відомостей Державного земельного кадастру**

Охоплюючи усю систему державних заходів, перебіг земельно-кадастрового процесу підпорядковується кільком основним принципам: єдності, об'єктивності, невпинності і зручності.

Принцип єдності земельно-кадастрового процесу полягає насамперед у тому, що, відбуваючись за єдиною системою заходів, він охоплює єдиний

земельний фонд країни і спирається при цьому на єдиний законодавчий базис. Це дає можливість висвітлювати правовий, господарський та природний стан земель у різних регіонах країни на єдиній принциповій основі і дозволяє прийняття виважених рішень стосовно їх найбільш доцільного поточного використання і майбутнього потенціалу. Принцип єдності забезпечується також централізованим керівництвом, контролем з боку уряду і єдиною стандартизованою формою облікових і звітних земельно-кадастрових документів.

Другим важливим принципом кадастрового процесу є його об'єктивність, яка полягає у тому, що всі дані земельно-кадастрової інформації повинні бути цілком повноцінними і вірогідними, тобто віддзеркалювати найбільш суттєві властивості, характерні ознаки досліджуваного земельного об'єкту. Тільки об'єктивні дані, які точно відбивають дійсний стан земель, можуть бути використані для ефективного поліпшення справи земельного менеджменту у країні і визначенні справедливих ставок у розмірах земельного оподаткування. Кадастрові дані набувають об'єктивності завдяки двом вирішальним факторам: сумлінності причетних до подання інформації землевласників і землекористувачів і рівню фахової підготовки службових осіб зі складу земельних органів, які зобов'язані належним чином оцінювати і контролювати надходження даних.

Ефективність заходів земельного кадастру цілком пов'язується з принципом невпинності його дії. Цей принцип передбачає постійне систематичне урахування змін у стані досліджуваних земель і адекватне відбиття цих змін у змісті кадастрових документів. Принцип невпинності забезпечує кадастровій інформації необхідні ознаки актуальності, доповнюючи її також суттєвими даними за будь-який період із минулого від початку кадастрових спостережень.

Що стосується принципу зручності, то він є головною ознакою того, як сприймаються результати земельного кадастру, як успішно використовуються його дані споживачем. Цей принцип вимагає надання кадастровій інформації наочності, виразності, доступності у сприйманні, розробки нових, більш

досконалих форм її висвітлення і інтерпретації. Цей етап у творенні кадастрової продукції може звести нанівець увесь результат потужного комплексу заходів земельного кадастру, якщо він не задовольняє споживацького попиту або просто за своєю незручністю недоступний споживачеві.

Наприкінці зазначимо, що в деяких документах до основних принципів відносять повноту охоплення усєї території України і застосування єдиної системи координат. З цього приводу доцільно зауважити, що "повнота охоплення" не може вважатися принципом, оскільки не є конкретним поняттям (термін "повнота" може означати 100%, а може бути й іншим). Натомість таким може бути поняття "суцільного охоплення території", але на даний момент це скоріше побажання, а не принцип. Щодо застосування єдиної системи координат, то це питання створення єдиної математичної основи для виробництва кадастрових карт, яке є вихідною умовою для забезпечення земельно-кадастрового процесу, а не його принципом.

3. Система органів у галузі ДЗК.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом:

- створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи. 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**.

Державний земельний кадастр є **державною власністю**. **Система владних органів у галузі ДЗК**

Систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, становить центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державне агентство земельних ресурсів України) та його територіальні органи.

Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державне підприємство «Центр ДЗК»).

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.

4. Складові геодезичної та картографічної основи ДЗК

Геодезичною основою для Державного земельного кадастру є державна геодезична мережа, а **картографічною основою** є карти (плани), що складаються у формі і масштабі відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів. Для формування картографічної основи Державного земельного кадастру використовується єдина державна система координат.

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

Відомості про картографічну основу, які включаються у ДЗК:

- 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.

Лекція 7. Кадастрове зонування

1. Теоретичні і методичні положення земельно-кадастрового зонування
2. Функціональне, цільове і оціночне зонування територій населених пунктів

1. Теоретичні і методичні положення земельно-кадастрового зонування

Згідно з новим Земельним кодексом України однією зі складових частин державного земельного кадастру є кадастрове зонування. Кадастрове зонування передбачає встановлення:

- місця розташування обмежень щодо використання земель;
- меж кадастрових зон та кварталів;
- меж оцінюваних районів та зон;
- кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).

У наш час відбувається інтенсивний процес створення, вдосконалення і освоєння норм і правил земельних відносин нового типу, які базуються на державній, комунальній та приватній власності на землю, чіткому обліку земельних ділянок і прав на них, а також захисті прав власників і користувачів земельних ділянок. Земельну ділянку можна купити, продати, подарувати, заставити, внести в статутний капітал, здати в оренду. Такі операції із земельними ділянками набувають масового характеру, що вимагає забезпечення юридичної повноти прав на них, повноти опису самої ділянки, її правового статусу, в тому числі обмежень, пов'язаних з використанням.

Обмеження прав власників землі і землекористувачів щодо використання земельних ділянок у господарській діяльності і обтяження їх правами інших осіб виникають, як правило, у зв'язку з тим, що ці землі знаходяться всередині або примикають до території та об'єктів, які особливо охороняються, або розміщені поблизу шкідливих виробництв чи в зонах перспективної забудови, розвіданих корисних копалин, торфу і підземних вод або по них прокладені різні комунікації.

Відповідно до ст. 91, 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані використовувати їх за цільовим призначенням; дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем.

Обмеження прав у використанні земельної ділянки можуть бути встановлені й на інших підставах правового і господарського характеру. Зокрема, за необхідності регулювання інтенсивності використання земель, підданих процесам деградації при підвищеному рівні забруднення ґрунтів, допустимих навантажень на ландшафт та з інших причин, а також з метою гарантування безпеки населення або створення необхідних умов для експлуатації інженерних та інших об'єктів, збереження від забруднення, виснаження і знищення особливо цінних природних територій потрібно встановити особливий правовий режим використання земель. Це охоронні зони, в межах яких встановлюються для власників землі чи землекористувачів визначені законодавством України обмеження у використанні земель. Водночас юридичним особам чи громадянам, у власності, користуванні яких перебувають режимоутворюючі об'єкти, надається право доступу до цих об'єктів для їх експлуатації або контролю за поточним станом (земельний сервітут).

Наявність обмеження земельної ділянки щодо її використання в господарській діяльності спричиняє обмеження прав власника землі або землекористувача щодо розпорядження нею. Можливе також надання права обмеженого використання земельної ділянки або її частини іншим громадянам і юридичним особам у порядку встановлення земельного сервітуту.

В умовах функціонування різних форм власності на землю, різкого збільшення кількості власників земельних ділянок, складної екологічної системи правове обмеження щодо користування земельною ділянкою необхідно будувати на правовій основі, яку потрібно розвивати і вдосконалювати.

Державна реєстрація земельних ділянок і прав на них у складі державного земельного кадастру сьогодні є єдиним доказом існування зареєстрованого права, яке може бути оскаржене тільки в судовому порядку.

Обмеження прав на земельну ділянку – це встановлення обмеження (обтяження) на використання власником земельної ділянки або її частини в обсязі, передбаченому законом або договором.

Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження).

Земельним кодексом України (ст. 90, 91, 95, 96) встановлено права і обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів.

Обмеження використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації і діють протягом терміну, встановленого законом чи договором.

Статті 162, 163, 164 Земельного кодексу України визначають норми охорони земель. Охоронні зони створюються:

- навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;

- вздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Правовий режим земель охоронних зон визначається законодавством України.

Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водопроводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, що може завдати шкоду підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним та водоочисним спорудам, водопроводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищеного рівня шуму, вібрації, ультразвукових та електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, 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, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.

У сучасній соціально орієнтованій ринковій економіці мають місце обмеження прав власності на землю з двох причин. По-перше, держава має великий обсяг завдань щодо створення такого економічного і соціального ладу, щоб забезпечити гідне життя людям та процвітаючу економіку. Другою причиною обмеження прав власності є принцип соціальної держави. Ідея соціальної держави як вимога Основного закону здобула визнання в Німеччині після Другої світової війни. На зміну попереднім ліберальним поглядам щодо правової держави тільки на засадах свободи прийшла нова концепція вільної соціально-правової держави. Стаття 14 Конституції Німеччини забороняє зловживати правом власності, якщо обмежуються права або завдаються збитки іншим особам чи суспільству. Тенденцію обмеження волі власника з урахуванням вимог соціальної функції земельної власності, проти втручання держави у сферу земельних відносин характеризує також конституційне, цивільне, земельне, аграрне законодавство країни з розвинутою ринковою економікою, яка вже давно відмовилась від поняття земельної власності як

необмеженого нічим права власника розпоряджатися землею на свій розсуд. Зокрема, у статті 153 Конституції Німеччини підкреслюється: "Зміст права власності і його межі впливають із законів..., власність зобов'язує". Нове розуміння соціальних функцій землі виражене в статті 155 цієї Конституції: "Земельна власність, придбання якої необхідне для задоволення життєвих потреб, для колонізації або підняття сільського господарства, може бути примусово відчужена..."

До сфери впливу соціальних чинників держави передусім належать:

- > економічне життя;
- > трудова діяльність;
- > довкілля.

Для цих трьох сфер повинні бути розроблені правила, згідно з якими власність на землю (особливо приватна) підпорядковується державі. Закріплена в Конституції України гарантія існування приватної власності, а також правові положення про зміст і межі приватної власності на землю нерозривно пов'язані із соціальним призначенням власності.

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.

Як ми вже зазначали (див. 5.4), 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.

На території України для всіх без винятку об'єктів адміністративно-територіального устрою земельним ділянкам присвоюється кадастровий номер, який має чотири рівні ієрархії: код об'єктів адміністративно територіального устрою України > номер кадастрової зони > номер кадастрового кварталу > номер земельної ділянки.

Система забезпечує унікальність кадастрового номера кожної земельної ділянки протягом всього періоду її існування, підтримує механізм обігу земельних ділянок, вона зручна та гнучка з точки зору процедур комп'ютерної реалізації, а також несе в собі додаткову інформацію щодо географічного місцезнаходження земельної ділянки в межах адміністративно-територіального устрою.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з чотирьох частин і має вигляд:

/КОАТУУ/ : /НКЗ/ : /НКК/ : /НЗД/,

де /КОАТУУ/ – код одиниці адміністративно-територіального устрою України; /НКЗ/ – номер кадастрової зони; /НКК/ – номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони; /НЗД/ – номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу; /:/ – роздільник між складовими кадастрового номера.

Код об'єктів адміністративно-територіального устрою України (областей, адміністративних районів, міст обласного підпорядкування, сільських (селищних) рад, міст районного підпорядкування, сільських населених пунктів) є першою частиною кадастрового номера земельної ділянки і складається з десяти цифр. Він включає:

- двозначний код областей;
- тризначний код адміністративних районів і міст обласного підпорядкування ;

- тризначний код сільської ради, міст районного підпорядкування або підпорядкованих міськраді;

- двозначний код сільських населених пунктів.

Друга частина кадастрового номера вказує на номер кадастрової зони (НКЗ) у межах території, визначеної КОАТУУ. Кадастрова зона – це сукупність (об'єднання) земельних-ділянок, які розташовані за межами населених пунктів на території сільської (селищної) ради, або об'єднання кадастрових кварталів у населених пунктах. Номер кадастрової зони складається з двох чисел. Отже, максимальна кількість кадастрових зон в межах земель населених пунктів чи земель сільської (селищної) ради становить 99.

Третя частина кадастрового номера – номер кадастрового кварталу (НКК) у межах кадастрової зони – складається з трьох цифр. Кадастровий квартал – це компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами. Найбільший номер кадастрового кварталу становить 999.

При встановленні меж кадастрових кварталів у населених пунктах може бути використана структуризація території населеного пункту на оціночні райони, яка здійснюється в процесі грошової оцінки земель.

За межами населеного пункту таке територіальне об'єднання, як кадастровий квартал, не виділяється, хоч, на думку науковців, може виникнути потреба виділити, наприклад, сівозмінний масив чи групу полів або ж підприємства іншого профілю на землях сільськогосподарського призначення, але сама назва "квартал" у даному випадку не дуже підходить.

Виділення кадастрових кварталів необхідне для забезпечення можливості створення резерву потенційно достатньої кількості кадастрових номерів в умовах виникнення значної кількості земельних ділянок в результаті виділення земельних часток (паїв) у натурі у вигляді окремих земельних ділянок, які в перспективі можуть бути включені в земельний обіг.

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.

Четверта частина кадастрового номера складається з чотирьох чисел і вказує на номер земельної ділянки (НЗД) у межах кадастрового кварталу (зони).

Кадастровий номер земельної ділянки – це унікальний, який не повторюється на всій території України, номер. Він присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

Максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу (зони) може становити 9999. Максимальна кількість земельних ділянок, яким може бути присвоєний кадастровий номер за запропонованою структурою у межах коду об'єктів адміністративно-територіального устрою України, становить 99:999:9999.

Лекція 8. Оцінка земель

1. Поняття і види оцінки земель
2. Бонітування ґрунтів
3. Загальні положення економічна оцінка земель
4. Грошова оцінка земель
5. *Нормативна ціна і ринкова вартість (самостійне опрацювання)*
6. *Нормативно-правове регулювання оціночної діяльності (самостійне опрацювання)*
7. *Інформаційно-аналітичне забезпечення оцінки земель (самостійне опрацювання)*

1. Поняття і види оцінки земель

Виконання завдань, які стоять перед сільським господарством, багато в чому залежить від раціонального, ефективного використання земельних ресурсів у всіх районах держави. Сьогодні необхідно: - виявити і широко використати всі резерви і можливості земельних ресурсів, домогтися повного та раціонального їх використання, бережного ставлення до землі, підвищити відповідальність власників земельних ділянок та землекористувачів, органів сільського, водного і лісового господарства за нехтування проведенням протиерозійних заходів; - здійснити науково обґрунтоване розміщення сільського господарства у природно-економічних зонах і районах, більш поглиблену і стійку його спеціалізацію з переважаючим ростом виробництва того виду сільськогосподарської продукції, для якого є найкращі умови і досягається найбільша економія затрат; - в усіх сільськогосподарських підприємствах впровадити стосовно до місцевих умов і спеціалізації кожного господарства науково обґрунтовану систему заходів у землеробстві і тваринництві, яка б забезпечувала ефективне використання землі й економічно вигідне поєднання галузей, найкращу структуру посівних площ із заміною маловрожайних і малоцінних культур на високоврожайні, домогтися впровадження диференційованих прийомів агротехніки та освоєння раціональних сівозмін; - здійснити раціональну і всебічну хімізацію сільського

господарства, повністю задовольнити його потреби у мінеральних добривах, забезпечити найкраще використання органічних і мінеральних добрив, засобів захисту рослин; - забезпечити впровадження госпрозрахунку, самофінансування, та орендних відносин, даліше вдосконалення методів нормування й оплати праці працівників сільського господарства, особливо тих, які працюють на орендних засадах, застосування прогресивних форм матеріального стимулювання та інших форм матеріального заохочення за кінцеві господарські результати.

Науково обґрунтоване розв'язання цих питань вимагає всебічного вивчення земельних ресурсів шляхом бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Методологічною основою бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель є вчення про землю як головний засіб виробництва в сільському господарстві. Серед матеріальних умов, необхідних для виробничої діяльності людини, особливе місце займає земля з її ґрунтовим покривом, надрами, лісами і водами. Найважливішою якісною властивістю землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві є родючість. Родючість ґрунту – це здатність землі задовольняти потреби рослин у необхідних для них поживних речовинах і волозі.

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. Рівень розвитку виробничих сил визначає здатність землеробства використовувати природну та підвищувати економічну родючість ґрунту. У результаті цього зростає ефективність його використання рослинами, створюється новий ступінь родючості, а ґрунт набуває нових якостей. Збільшення родючості ґрунту досягається впровадженням раціональних сівозмін, які відповідають ґрунтово-кліматичним умовам, правильною системою обробітку ґрунту, внесенням органічних і мінеральних добрив, осушенням надлишково зволжених і заболочених земель, зрошенням земель з недостатньою вологозабезпеченістю тощо. З іншого боку, на ділянках землі з різною природною родючістю затрачається різна кількість праці і коштів на одиницю земельної площі, а залежно від продуктивності землі - різна кількість праці і коштів на одиницю одержуваної продукції.

2. Бонітування ґрунтів

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Вона встановлює відносну придатність ґрунтів за основними чинниками природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур, виділяючи агровиробничі групи ґрунтів, будується за об'єктивними ознаками і властивостями, які мають вирішальне значення у розвитку та рості сільськогосподарських культур. За визначенням академіка С. С. Соболева, бонітування – це спеціалізована класифікація ґрунтів за їх продуктивністю, оснований на об'єктивних ознаках (властивостях) самих ґрунтів, найбільш важливих для росту сільськогосподарських культур і корелюючих із середньою багаторічною урожайністю.

Отже, бонітування є уточненим агрономічним 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.

Кореляційний зв'язок між природними властивостями ґрунтів та урожайністю культур (продуктивністю сінокосів і пасовищ) визначається методами математичної статистики. Бонітування ґрунтів є логічним продовженням комплексних обстежень земель і передусє їх економічній оцінці. 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. Об'єкт бонітування – 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 рельєфу подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, близьких за агрофізичними, агрохімічними й іншими природними властивостями, які впливають на урожайність сільськогосподарських культур. Згідно з методичними рекомендаціями з проведення бонітування ґрунтів [25], затвердженими в 1993 р. загальне і часткове бонітування ґрунтів повинно проводитися за єдиною системою яка базується на подібних принципах, але з обов'язковим врахуванням місцевих, регіональних особливостей ґрунтів і природних умов сільськогосподарського виробництва. У системі земельного кадастру бонітування ґрунтів служить науковою основою раціонального і високоефективного використання земельних ресурсів, спрямованого на підвищення ґрунтової родючості й урожайності сільськогосподарських культур.

3. Загальні положення економічної оцінки земель

Бонітування ґрунтів є основою для проведення економічної оцінки землі, яка пропонує механізм розпізнавання різних за якістю ґрунтів через визначення їх придатності для тих чи інших потреб людини за допомогою економічних показників. Це досягається врахуванням різниці у продуктивності праці працівників сільськогосподарських підприємств при досягнутому рівні

інтенсивності землеробства. Бонітування та економічна оцінка тісно пов'язані між собою спільністю мети, спираються на єдині земельно-кадастрові дані обліку кількості та якості земель, матеріали обстеження і джерела статистичної інформації про виробничі показники використання оцінюваних земель. Основне їх завдання – це визначення виробничої придатності земель, але у першому випадку до мети наближаються, досліджуючи властивості верхнього прошарку земель, а у другому – через урахування технологічних умов виробництва на цих землях. Особливість оцінки сільськогосподарських земель виходить з того факту, що земля у сільському господарстві, на відміну від інших галузей, є не лише умовою, але водночас і головним засобом виробництва. Ст. 200 Земельного кодексу України (2001 р.) наголошує, що економічна оцінка землі – 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 [10]. Основна відмінність економічної оцінки землі від бонітування ґрунтів полягає в тому, що бонітування вивчає ґрунт як природне тіло, без врахування економічних умов ведення сільськогосподарського виробництва. Воно встановлює відносну придатність ґрунтів за основними чинниками природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур, забезпечує виділення груп ґрунтів, які підлягають економічній оцінці. Економічна ж оцінка відображає відмінності в якості земель з точки зору економічної родючості при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Вона проводиться з урахуванням природних та економічних умов виробництва, затрат праці на одержання сільськогосподарської продукції, місця розташування ділянок, пунктів реалізації продукції, промислових центрів, шляхів сполучення. У процесі економічної оцінки визначають економічний ефект від використання різних за якістю земель з урахування різного рівня продуктивності праці, а це закладає основу для виваженого аналізу існуючих результатів господарської діяльності і обґрунтованих прогнозів на майбутнє.

Економічна оцінка землі відіграє важливу роль у регулюванні земельних відносин, має багатоцільове призначення. Вона є основою: - для науково обґрунтованого прогнозування та планування розподілу земельного фонду між окремими галузями господарства на державному рівні, забезпечення збалансованого й оптимального розвитку всього господарства країни; - для обґрунтування втрат сільськогосподарського виробництва і вибору оптимальних рішень при відчуженні земель для громадських та державних потреб, визначення техніко-економічних показників проектів внутрішньогосподарського землевпорядкування. - для визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка використовується для визначення земельного податку та орендної плати, штрафів і компенсацій при порушенні природно-екологічного стану середовища.

Показники економічної оцінки земель

Залежно від цілей і завдань економічну оцінку земель поділяють на загальну і часткову. Загальна оцінка земель передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, які характеризують ефективність використання землі при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Часткова економічна оцінка земель передбачає визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Різні аспекти економічної оцінки землі, виходячи з конкретних завдань і призначення, мають різні показники .

Для одержання зазначених економічних показників використовують два основних – урожайність сільськогосподарських культур і витрати на їх вирощування. Всі інші показники є похідними від них. Отже, визначення урожайності культур і розмірів затрат на їх вирощування за оцінюваними групами ґрунтів – найбільш відповідальний етап земельно-оціночних робіт, адже від достовірності одержаних даних залежить достовірність решти показників економічної оцінки земель.

Кадастрові ціни складаються з двох частин: - собівартості одиниці продукції у гіршій зоні (групі господарств, групі регіонів), де вироблюваний

додатковий продукт з розрахунку на людину-годину затраченої живої праці дорівнює середній нормі додаткового продукту в матеріальному виробництві країни в цілому з врахуванням рівня фондоозброєності використовуваної праці порівняно із середнім рівнем; - звичайного (безрентного) додаткового продукту, який припадає на одиницю даного продукту з розрахунку на людину-годину живої праці, затраченого у цій гіршій зоні сільськогосподарського виробництва.

Кадастрові ціни – єдині для всієї країни. Оцінка земель, обчислена за кадастровими цінами, забезпечує порівнянність якості земель у межах сільськогосподарського підприємства, між підприємствами у межах району, між районами, областями, регіонами країни. Враховуючи, що головним видом рослинницької продукції є зерно, граничний суспільно необхідний рівень витрат встановлюється за гіршими умовами виробництва зернових культур.

Сьогодні кадастрові ціни вимагають уточнення відповідно до територіальних і економічних умов господарювання, які склалися на території України. Вартість валової продукції (ВП) визначається за всіма культурами, з урахуванням площі посіву, врожайності і кадастрової ціни за формулою:

Продуктивність землі у вигляді урожайності і вартості валової продукції характеризує абсолютний рівень економічної родючості ґрунту при рівноцінних затратах на одиницю площі. Оцінка земель за їх продуктивністю забезпечує одержання коефіцієнтів приросту продукції на одиницю додаткових затрат на різних за якістю землях. Результати такої оцінки використовувались при плануванні урожайності, визначенні обсягів виробництва і розподілі сільськогосподарської продукції. Урожайність і вартість валової продукції свідчить про досягнутий рівень виробництва, який залежить від якості земель і рівня інтенсивності землеробства. У зв'язку з цим порівняння якості земель за цим показником необхідно вести з врахуванням рівня виробничих затрат.

Окупність затрат як показник економічної оцінки є відносним вираженням рівня родючості ґрунту за однакових економічних умов господарювання. Тому для оцінки земель необхідно порівнювати показники окупності затрат і на різноякісних землях при порівнянному рівні інтенсивності землеробства.

Окупність затрат (ОЗ) визначається як співвідношення показників і затрат на конкретних групах ґрунтів за формулою:

4. Грошова оцінка земель

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 сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель та в багатьох інших випадках використовують дані грошової оцінки земель. Залежно від призначення й порядку проведення виділяють нормативну та експертну грошову оцінку. Залежно від методичних особливостей проведення оцінки земельних ділянок різних категорій нормативну та експертну оцінку можна поділити на оцінку земель сільськогосподарського призначення, земель лісового фонду, водного фонду та інших категорій. Поряд з цим, зважаючи на різні рентоутворювальні чинники, слід розрізняти також принципові відмінності оцінки земельних ділянок в межах та за межами населених пунктів. Враховуючи різні варіанти запропонованих диференціацій оцінних процедур, особливостей методики та призначення грошової оцінки, у посібнику матеріал викладений у хронологічній послідовності прийняття нормативних актів, які регламентують проведення відповідного виду оцінки. Щодо історії становлення грошової оцінки, слід наголосити, що, зважаючи на політичні перешкоди, тривалий час, аж до 80-х років минулого століття, глибоких наукових досліджень з цього питання у Радянському Союзі не було. У 60-80-х роках активно дискутувались проблеми оцінки земель, однак ідеологічне табу унеможливило визначення показників оцінки земель у грошовому виразі. Якісно новий етап таких досліджень розпочався тільки на початку 90-х років з початком земельної реформи та проголошенням державного суверенітету України. Цей етап завершився в середині 90-х років прийняттям методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених

пунктів. Тільки в 1999 році у зв'язку із започаткуванням продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення фізичним та юридичним особам для комерційних цілей була започаткована експертна оцінка земельних ділянок, методичною основою якої стали методики, напрацьовані в країнах з традиційно ринковою економікою. Якщо характеризувати правовий аспект проблеми, то статтею 23 Закону України від 19 вересня 1996 р. № 378/96-ВР "Про плату за землю" виконання грошової оцінки земельних ділянок покладено на Держкомзем України за методиками, затвердженими Кабінетом Міністрів, а постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 р. № 99 "Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру" структуру державного земельного кадастру доповнено ще однією складовою, а саме "грошова оцінка земель". Грошова оцінка земель в Україні здійснюється згідно з "Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", затвердженим наказом Держкомзему, Держкоммістобудування, Мінсільгосппроду України та УААН від 27 листопада 1995 р. №76/230/325/150 із змінами і доповненнями, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 1995 року № 864, від 30 травня 1997 року № 525, від 8 серпня 2001 року №951; "Змінами та доповненнями до розділу 3 Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", затвердженими наказом Держкомзему, Держкоммістобудування, Мінсільгосппроду України та УААН від 15 квітня 1997 р. №46/131/63/34; "Порядком грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)", затвердженим спільним наказом Держкомзему, Мінагропрому, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України та УААН від 29 серпня 1997р. №86/19/148/8676/88; наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Державного комітету України по водному господарству, Міністерства агропромислового комплексу України, Державного комітету лісового господарства України, Української академії аграрних наук від

29 серпня 1997 р. №86/19/148/86/76/88, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 14 жовтня 1997 р. за №477/2281.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення оцінюються за диференціальним рентним доходом, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель. Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є: матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, встановлення меж населених пунктів, матеріали інвентаризації земель усіх категорій, а грошової оцінки земель населених пунктів і земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, – матеріали інвентаризації земель населених пунктів, економічної оцінки їх територій, генеральні плани населених пунктів, схеми генеральних планів сільських (селищних) рад, проекти районного планування (проекти територіальної організації) адміністративних районів, проекти детального планування.

Лекція 9. Утворення кадастрової справи і її функції, завдання державного земельного кадастру в Україні

Найдавніші кадастрові дані разом з іншою природничою інформацією, безумовно, мали потужний вплив на життя первісної людини, але необхідно підкреслити, що це був сукупний вплив усієї накопиченої на ті часи маси знань про навколишній світ. Жодного з фактів про зокремлене використання кадастрової інформації, а тим більше про існування окремої кадастрової діяльності в період первісного суспільства історичні джерела не наводять. Таким чином, шлях від утворення первісної кадастрової інформації до цілеспрямованої кадастрової діяльності, займаючи величезний відтинок часу, вимагає принципово нової - державної форми організації життя суспільства.

Перші служби земельного кадастру враховували, переважним чином, площі землеволодінь у відповідності до розмірів цих площ із землевласників до державної скарбниці вилучались земельні податки. Пізніше, з розвитком сільського господарства, почали враховувати якість земель та їх прибутковість, що дозволило стягувати податки на більш обґрунтованій справедливій основі.

Відомості про землі, їх кількість, якість, приналежність та розміри накладених податків були покладені в основу списків, книг, реєстрів тощо, тобто такого зібрання документів, яке і утворювало, безпосередньо, земельний кадастр країн.

Стародавні земельні кадастри, що виникли задовго до нашої ери в Єгипті, Вавілоні, Римі та інших державах, незважаючи на оригінальні умови походження і різну технологію виконання, мали одну об'єднуючу рису - усі вони призначались для вилучення податків з земель, які перебували на кадастровому обліку. Звідси виводиться важливий висновок про те, що перша загальновідома функція земельного кадастру безпосередньо пов'язується з оподаткуванням земель, пізніше вона отримала поширену у всьому світі назву "фіскальної" функції.

Походження цієї назви простежується від латинських слів "fiskus" і "fiskalis", що перекладаються відповідно, як: "державна скарбниця" та "той, хто має причетність до скарбниці". Відомо, що в Росії у XVIII сторіччі існувала

посада - "фіскал" для здійснення фінансового і судового нагляду над державними установами з метою викриття зловживань і повернення коштів до бюджету. Посаду згодом скасували, але назва "фіскал" пішла у світ, де стала синонімом слова "донощик". Враховуючи, що завданням кадастру завжди було постачання інформації та її використання для поповнення державної скарбниці, слід визнати надзвичайно влучним застосування назви "фіскальна" для найдавнішої функції земельного кадастру.

Оскільки у жодній з сучасних країн ще не відмовились від надходжень до бюджету за рахунок земельного податку, слід визнати, що традиційна фіскальна функція земельного кадастру зберігає свою актуальність і в наші дні.

Втім, досліджуючи окремі аспекти кадастру в різні історичні епохи, необхідно відзначити, що з самого початку записи в кадастрових документах слугували основою не лише для стягнення податку. Їх часто використовували як свідчення приналежності землеволодіння законному власникові, визначеності і розташування меж землеволодіння, підтвердження прав нащадків на спадщину тощо. Таким чином, маючи безпосереднє фіскальне призначення, документи земельного кадастру паралельно використовуються з захисною юридичною метою, охороняючи права землевласників.

Тривалий час юридичне навантаження земельного кадастру було незначним, оскільки моніторинг земельної власності був мінімальним, як правило, землі батьків успадковувались дітьми або родичами і майже не продавались. Але з появою в XIX ст. комерційного ринку земель юридична функція кадастру невпинно зростає, оскільки обслуговує масовий процес передачі прав на земельну власність від однієї особи до іншої.

Для забезпечення легітимності цієї діяльності в провідних країнах світу отримує відповідний розвиток земельне законодавство, через яке змісту інформації земельних реєстрів надається юридична сила, а держава виступає гарантом визначеності і недоторканості меж земельної власності. Гарантії держави набагато підвищують інтереси комерційних кіл і приватних осіб до земельних об'єктів, зростає попит на земельні ділянки.

В таких умовах система заходів земельного кадастру отримує домінуюче юридичне спрямування, яке, з одного боку, спирається на чітку просторову визначеність об'єктів нерухомості і законодавчі гарантії держави, з іншого боку, теж на законодавчому рівні, пропонує відпрацьований механізм передачі прав на цю нерухомість усім зацікавленим діючим особам. Високоєфективна юридична функція національних кадастрів провідних країн є ознакою їх адекватності вимогам сучасного ринку і необхідною умовою забезпечення попиту споживача

Таким чином, у сьогоденному світі системи земельних кадастрів застосовуються в основному з фіскальною і юридичною метою, але реалії кінця ХХ ст. ставлять нові завдання. Величезна маса накопичених кадастрових даних і нове їх осмислення в умовах наростаючого дефіциту територій дозволяють використати це надбання з більш ефективним багатоцільовим навантаженням для кардинального поліпшення управління земельними ресурсами.

Нинішній стан управління земельними ресурсами у більшості регіонів світу через застосування високоєфективних, але незбалансованих технологій або інших неконтрольованих заходів є вкрай незадовільним, оскільки створює глобальну загрозу з непередбачуваними наслідками. Тому проблема поліпшення управління земельними ресурсами, виникаючи в національних реаліях країн, водночас є найактуальнішою проблемою міжнародних масштабів, вирішення якої вимагатиме значних зусиль і державних організацій, і світової спільноти, включаючи ООН.

Провідний досвід безпосередньо пов'язує означену проблему з потенціалом систем земельного кадастру, які через реєстри правового стану, вартості та режиму використання визначених земельних ділянок створюють унікальну основу для розробки оптимального механізму управління земельними ресурсами. Зрозуміло, що створення такого механізму, який враховуючи ознаки конкретної ділянки і співвідносячи їх з багаторівневою структурою використання земельних ресурсів, міг би рекомендувати найоптимальніший варіант використання цієї ділянки, уявляється поки що гіпотетичним. Але вже існують приклади використання кадастрових даних для

комп'ютерного аналізу стану управління окремими земельними територіями і підтвердження або зміни режиму використання цих територій.

Необхідно зазначити, що питання управління земельними ресурсами через кадастрові системи ще не мають необхідної практики і вимагають всебічного дослідження, але вирішення цих питань на основі потенціалу кадастрових систем вважається безальтернативним. Таким чином, вже опрацьований фіскальний і юридичний інструментарій земельного кадастру набуває принципово нового багатоцільового навантаження, перетворюючись на єдиний механізм з новою функцією управління земельними ресурсами.

Переходячи до завдань вітчизняного земельного кадастру, необхідно розглядати їх через призму протистояння двох різних економічних систем, яке склалося в Україні в 90-х роках ХХ ст., ураховуючи, також, специфіку кадастру радянських часів.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 року "державний земельний кадастр призначається для забезпечення Рад народних депутатів, зацікавлених підприємств, установ, організацій і громадян вірогідними і необхідними відомостями про природний, господарський стан та правовий режим земель з метою організації раціонального використання та охорони земель, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування розмірів плати за землю". Якщо земельні відносини розглядати у повному обсязі, до їхньої сфери увійде широке коло питань, безпосередньо пов'язаних з земельним кадастром: це купівля-продаж землі, її успадкування, дарування, оподаткування, визначення розмірів орендної плати і т. п. Земельні відносини враховують також існуючий рівень використання земель і їх майбутній потенціал, тобто взаємопов'язаний комплекс питань землеустрою, екології і охорони земель, збалансовуючи їх на цей час та прогнозуючи перспективу.

Таким чином, офіційне призначення державного земельного кадастру на сучасному етапі впритул торкається найактуальнішої проблеми сьогодення - проблеми управління земельними ресурсами. Ці сучасні аспекти у поєднанні з історичною сутністю кадастру дозволяють створити нову, досконалішу конструкцію поняття, яке можна сформулювати так: Земельний Кадастр - це

багаторівнева задокументована системи пізнання середовища існування людини, створена з метою управління земельними ресурсами на основі вивчення окремої просторової одиниці - земельної ділянки.

До системи заходів державного земельного кадастру входять: реєструвальні, облікові і оцінювальні роботи. Реєстрація, облік та оцінка земель означають насамперед таку повноту їх вивчення, яка дає можливість зацікавленим особам, громадським та державним закладам мати достатньо суттєві земельні характеристики для того, щоб обґрунтовано: продати землю, здати - найняти в оренду, обкласти податком, вести господарство, будівництво і т. д., тобто найбільш раціонально користуватися або розпоряджатися землею. Розглянемо коротко, в межах попереднього ознайомлення, основні аспекти даних робіт земельного кадастру.

Вивчення будь-яких земель кадастровими засобами розпочинається з їх реєстрації, тобто висвітлення їх правового стану. Реєстрації підлягають усі землі, які перебувають в окремому правовому підпорядкуванні. Сюди належать усі землеволодіння, усі землекористування, усі види орендованих земель. Реєстрація, означаючи за своєю суттю внесення відповідних записів до державних реєструвальних документів, має вирішальний характер у визначенні юридичного статусу земель, оскільки реєструвальні записи автоматично набувають юридичної сили з моменту їх внесення і є об'єктом першочергової уваги серед усієї маси кадастрової інформації про землю.

Зареєстровані землі підлягають облікові, який проводиться за кількісними та якісними ознаками з урахуванням багатьох факторів. Кількісний облік виокремлює землі: в межах населених пунктів та поза ними, зрошені та осушені землі, землі за формами власності, за категоріями, за терміном користування, умовами оподаткування та ін. Якісний облік проводиться за всіма категоріями земель і містить: класифікацію всіх земель за придатністю до сільськогосподарського виробництва і земель населених пунктів; характеристику земель за товщиною гумусового горизонту, вмістом гумусу та інших поживних речовин, механічним складом, крутістю схилів, еродованістю,

скелетністю, хімічним складом, зволоженістю, забрудненістю та ін.; характеристику кормових і лісових угідь та ін.

Земельно-облікові роботи утворюють кількісну базу для проведення земельно-оцінювальних робіт; оцінювальні роботи в порівнянні з обліковими вимагають від виконавців значно вищого рівня фахової підготовки і спеціальних знань у деяких суміжних галузях: геоморфології, ґрунтознавстві, економічній теорії, математичній статистиці та ін. Якісну оцінку ґрунтів або їх бонітування виконують по кожній конкретній оцінювальній, або таксономічній одиниці, якою може бути окрема ґрунтова відмінність, а також, певне угруповання ґрунтових відмінностей. В результаті якісної оцінки ґрунтів кожна таксономічна одиниця отримує свою балову оцінку, якою визначається бонітет даного ґрунту, тобто, його доброякісність.

Використовуючи дані бонітування ґрунтів, виконують економічну оцінку земель сільськогосподарських угідь за трьома економічними показниками: продуктивністю, окупністю витрат і диференціальним доходом. Оцінку земель населених пунктів виконують відповідно до зон містобудівної цінності, враховуючи розташування ділянок відносно заснованої інфраструктури, функціональне призначення та майбутній потенціал. Економічна оцінка земель лісового фонду виконується з урахуванням корисних природних властивостей лісу, а також його сировинного значення. Економічна оцінка земель водного фонду враховує продуктивність водного об'єкту, його розташування, екологічне значення, а також соціально-культурні умови його використання. За аналогічними критеріями виконують економічну оцінку решти земель іншого призначення.

Матеріали бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель і територій, генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, а також інші дані служать інформаційною базою для заключної частини оцінювальних робіт - грошової оцінки земель. Грошова оцінка здійснюється з метою регулювання економічних питань, що охоплюють усю сферу земельних відносин і поширюються на усі категорії земель. Розрахунки грошової оцінки земель побудовані на визначенні капіталізованого рентного доходу, який

створюється на сільськогосподарських землях - внаслідок виробництва сільськогосподарських продуктів, на інших територіях - завдяки функціональному використанню і місцю розташування земельної ділянки.

Земельно-оцінювальні роботи є основою земельного кадастру. За їх результатами, а також використовуючи дані земельного обліку, складають необхідні кадастрові документи, а саме: кадастрові плани, карти, профілі, схеми, графіки, діаграми, а також кадастрові текстові, аудіо -, відео - та інші матеріали. Ці документи містять інформацію про межі адміністративно-територіальних утворень, межі землеволодінь і землекористувань з даними про власників або користувачів, в т. ч. орендарів; правовий режим земель, їх кількість, якість, вартість, господарську придатність та режим використання; про власників і користувачів на міських та сільських територіях, в районах, областях і в державі в цілому.

Наведений вище далеко не повний перелік документів та їх зміст досить переконливо свідчать про величезний обсяг земельно-кадастрової інформації, попит на яку невідпинно зростатиме в умовах утворення ринку земель.

Зазначимо далі, що збиранням і накопичуванням інформації не вичерпується завдання земельного кадастру. Зібрану інформацію вивчають, систематизують, розробляють нові більш досконалі методи її отримання. Щоб зібрана інформація належним чином, з віддачею запрацювала, розробляють більш сприятливі форми її споживання, використовуючи новітню комп'ютерну технологію. Вже згаданою Постановою від 12 січня 1993 р. урядом України передбачено посилення "науково-дослідних робіт щодо вдосконалення методів розробки і ведення державного земельного кадастру в умовах ринкових відносин".

Значно більшу конкретику вкладено в затверджену урядом "Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру" (Постанова КМ України від 2 грудня 1997 р., № 1355). Програма передбачає всебічну автоматизацію державного земельно-кадастрового процесу з метою оперативного надання високоякісних послуг юридичним і фізичним особам. Оскільки "сучасний рівень автоматизації інформаційних процесів, пов'язаних з

веденням державного земельного кадастру, є незначним і складає близько 3%" [35], впровадження такої системи є надзвичайно актуальним. Цього вимагають насамперед потреби більше ніж мільйонів землевласників і землекористувачів в Україні і дедалі зростаюча кількість операцій з земельними ділянками; це необхідно також і для поліпшення економічного клімату в цілому.

Особливістю величезних обсягів земельно-кадастрової інформації є її спрямованість до споживача, який на її основі приймає відповідні рішення. Виважені земельні рішення на зразок використання земель певним чином, обрання якоїсь із форм розпорядження землею є надзвичайно важливими як для окремої людини, так і для всього суспільства в цілому, оскільки вони впливають і на сьогоденні справи, і на добробут у майбутньому.

Досвід багатьох країн свідчить про те, що головною умовою економічного піднесення є науково виважене, цілеспрямоване, високоефективне використання земель. Саме таке використання є нормою у розвинених країнах, воно складалося завдяки повноцінному вивченню і всебічній характеристиці навіть незначних за площею ділянок. На жаль, таку характеристику як у нас, так і в інших країнах колишнього СРСР мають далеко не всі землі, не численні приклади взірцевого господарювання. Це стосується і сільських, і міських територій. Покинуті, занедбані землі часто-густо межуються зі смітниками, звалищами і т. п. Таке явище значною мірою пояснюється наслідками негативного господарювання впродовж десятиріч і повною ліквідацією приватної власності на землю, але не тільки ними. До цього спричинився також недостатній рівень існуючої документації, яка не віддзеркалює ні меж занедбаних територій, ні їх реального становища. Через цю обставину ті, хто може придбати й упорядкувати значні за площею території, не роблять цього, бо просто не знають про їх існування. До того ж інформаційна база, що створена в попередні роки, сама по собі є "білою плямою", бо в основному не відповідає вимогам ринку земель.

Рекомендована література

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; за заг ред. М.Г. Ступеня.-Львів: „Новий Світ-200”, 2006.-336 с.
2. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Кадастр населених пунктів: Підручник.- Львів”Новий світ-2000”, 2004.- 392 с.
3. Ступень М.Г., Добрянський І.М., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Містобудівний кадастр: Навч. посібник.- Львів: ЛДАУ, 2003.- 224 с.
4. Геодезичні роботи при землеустрої: Навч. посібник / В.Б. Балакірський, М.В. Червоний, О.Я. Петренко, М.М. Гарбуз. За ред. В.Б. Балакірського / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва, 2008. - 226 с.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. - К.: Профі, 2007. - 624с., 8 іл.
6. Аграрне право України: Підручник / за ред.. О.О. Погрібного. – Істина, 2007. – 448с.
7. Агролесомелиорация и плодородие почв / Е.С. Павловский, Ю.И. Васильев, К.И. Зайченко и др. – М.: Агропромиздат, 1991 – 288 с.
8. адаптація до європейських вимог // Землеустрій і кадастр. – 2010. – № 3. – С.3-9.
9. Актуальные вопросы эрозиоведения / Под ред. А.Н. Каштанова, М.Н. Заславского – М.: Колос, 1984. – 224с.
10. Аналітична база даних ґрунтів Європи // www.un.org.
11. Барвінський А.В. Захист орних земель від деградації // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 50 - 57.
12. Броудж Д., Лоренс Р, Г Фрейзера, Райнер Д. - 2004. - Улучшенные входы для предсказания потенциала эрозии почвы регионального масштаба для Квинсленда // Слушания 13-ая Международная Конференция Организации Сохранения Почвы // <http://europa.eu>
13. Булигін С.Ю. Стан і перспективи протиерозійного захисту ґрунтового покриву України //Агрохімія і ґрунтознавство. –1998. Спеціальний випуск. – Ч. 3. – С. 3 – 5.
14. Булигін С.Ю. Формування екологічно сталих агроландшафтів. – К.: Урожай, 2005. – 300с.
15. Булигін С.Ю., Барвінський А.В., А.О. Ачасова, А.Б. Ачасов Оцінка і прогноз якості земель: Навч. посібник/Харк.нац.аграр.ун–т. – Х., 2008. – 237с.
16. Булигін С.Ю., Бураков В.І., Котова М.М., Новак Б.І., Ачасова А.Б., Барвінський А.В. Проектування ґрунтозахисних та меліоративних заходів в агроландшафтах. – К.: Національний аграрний університет, 2004. – 114с.
17. Булыгин С.Ю. Агрорландшафты и почвенно–эрозионное районирование Украины // Почвоведение. – 1998. – № 4. –С. 474–482.
18. Бюджетний кодекс України від 21.06.2001р.
19. Ванин Д. Е. и др. Экономические основы оценки эффективности почвозащитных мер / Всесоюз. акад. с.–х. наук им. В. И. Ленина. – М.: Агропромиздат, 1987. – 152 с.;

20. Веклич О.О. Економічний механізм екологічного регулювання в Україні. – К.: Український інститут дослідження навколишнього середовища і ресурсів, 2003. – 88с.
21. Великий тлумачний словник сучасної української мови. – К.: Перун, 2001. – 1426с.
22. Вергунова І.М. Математичні моделі поверхневого забруднення у ґрунтах: Навчальний посібник. – К.:ННЦ «ІАЕ», 2008. – 148 с.
23. Водний кодекс України від 06.06.1995р
24. Действия Европейского союза. Резюме законодательства // <http://europa.eu>
25. Державна земельна політика в Україні: (робочі матеріали) Круглий стіл "Стан і стратегія сучасної земельної політики в країні" / Центр Разумкова. – К.: 21 травня 2009р.

Інформаційні ресурси

1. Директива Европейского парламента от 21.04.2004 по экологической ответственности относительно предотвращения и исправления экологического повреждения // www.eulis.org
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768–III // офіційний сайт ВРУ
3. Концепція охорони ґрунтів від ерозії в Україні // Українська Академія Аграрних Наук // Національний науковий центр “Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського”. – Харків 2008 // <http://issar.kharkov.ua>;