

ТЕМА 1. 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

ПЛАН

1. Поняття державного земельного кадастру та характеристика законодавства, що регулює його ведення.
2. Органи ведення Державного земельного кадастру.
3. Земельна ділянка як об'єкт Державного земельного кадастру.
4. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів.

САМОСТІЙНА РОБОТА

1. Історичний розвиток земельно-кадастрових робіт на території України.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Дата оновлення : 06.05.2023 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Дата оновлення: 18.05.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
3. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник / М.Г.Ступінь, Р.Й.Гулько, О.Я.Микула та ін., за заг. ред. М.Г.Ступіня. Львів: Новий світ-2000, 2021. 334 с.

1. ПОНЯТТЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАКОНОДАВСТВА, ЩО РЕГУЛЮЄ ЙОГО ВЕДЕННЯ.

Слово «кадастр» походить від латинських слів «сарт», що означає «податковий предмет» та «саретаструм» – «опис податкових предметів». Спочатку під кадастром розумілася книга, в якій вказувалися відомості про предмет оподаткування. З виникненням і розвитком держави земля стала основним джерелом державних доходів і у зв'язку з цим об'єктом оподаткування. Внаслідок цього на певних етапах розвитку суспільства з'явилася необхідність у точному обліку земель, а відтак і їх оцінці як об'єкта господарювання й оподаткування.

Визначення поняття «Державний земельний кадастр» наступне, – це 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.

Правова природа Державного земельного кадастру полягає в тому, що такий кадастр має здійснюватися лише державою. Це означає, що для практики

Загальна характеристика державного земельного кадастру

правового регулювання земельних відносин юридичне значення можуть мати лише дані Державного земельного кадастру.

Проведення земельної реформи і перехід до ринку нерухомості є невід'ємними складовими розвитку ринкових відносин у сучасній Україні. Реалізація земельної реформи в життя вимагає достовірної інформації про землю – її правовий, природний і господарський стан. Саме ці дані забезпечує Державний земельний кадастр. Це закріплено в ч. 2 ст. 50 Конституції України: «кожен громадянин має право вільного доступу до інформації про стан довкілля, а також про право на її поширення, і така інформація не повинна бути засекречена»

Розробка Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачена була ще при введенні в дію 1 січня 2002 р. чинного Земельного кодексу України, однак лише 7 липня 2011 р. № 3613-VI Верховною Радою України його було прийнято і він мав набути чинності з 1 січня 2012 року із забезпеченням прийняття інших Законів України, зокрема закону «Про ринок землі». Однак у зв'язку із зволіканням розробки і прийняття необхідних законодавчих актів щодо забезпечення реалізації положень Закону «Про Державний земельний кадастр» уведення його у дію в цілому був перенесений на 1 січня 2013 року. Цей Закон установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.

Регулювання відносин, що виникають при веденні Державного земельного кадастру, здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, цього Закону, Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13 квітня 2020 року, який набув чинності 1 січня 2021, законів України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р., «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р., «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 р., «Про захист персональних даних» від 01 червня 2010 р., Порядком ведення державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України.

2.ОРГАНИ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, яким є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Адміністратором Державного земельного кадастру є Центр Державного земельного кадастру - державне підприємство, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, і здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що

Загальна характеристика державного земельного кадастру

містяться у Державному земельному кадастрі, розробленні та забезпеченні функціонування програмного забезпечення для публічного моніторингу земельних відносин та інформаційної взаємодії з іншими державними електронними інформаційними ресурсами.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, належать:

- нормативно-правове забезпечення у сфері Державного земельного кадастру;

- здійснення інших повноважень згідно з цим Законом.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, належать:

- ведення та адміністрування Державного земельного кадастру;

- здійснення підготовки земельно-кадастрової документації;

- внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані у межах державного кордону України, територій Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, районів, сіл, селищ, міст;

- здійснення державної реєстрації меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж, земельних ділянок, обмежень у їх використанні;

- ведення поземельних книг та надання витягів із Державного земельного кадастру про земельні ділянки;

- організація здійснення на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;

- розроблення технічних регламентів у сфері Державного земельного кадастру відповідно до закону, а також порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних;

- розроблення форм витягів, інформаційних довідок із Державного земельного кадастру, повідомлень про відмову у наданні відомостей, порядку обліку заяв і запитів про отримання відомостей із Державного земельного кадастру;

- створення документів Державного земельного кадастру;

- участь у погодженні матеріалів і документації Державного земельного кадастру та в установленому порядку надання відповідних висновків;

- затвердження статуту Адміністратора Державного земельного кадастру, здійснення контролю за його діяльністю, призначення його керівника;

- організація взаємодії з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, міжнародними організаціями з питань ведення Державного земельного кадастру;

- організація робіт з підготовки та підвищення кваліфікації державних кадастрових реєстраторів;

- здійснення інших повноважень згідно з цим Законом.

3.ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЯК ОБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОГО

ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Одним із об'єктів Державного земельного кадастру є земельна ділянка. Земельний кодекс України в ст. 79 визначає земельну ділянку як частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Виходячи з законодавчого визначення ми можемо виділити наступні ознаки земельної ділянки: це частина земної поверхні; вона має установлені межі; певне місце розташування; визначені щодо неї права. Проблемною, на думку автора, є саме четверта ознака. Адже законодавець говорить лише про визначені щодо земельної ділянки права. Проте слід враховувати той факт, що земельна ділянка може мати обмеження і обтяження, на ній можуть бути розташовані об'єкти нерухомості, багаторічні насадження, природна рослинність тощо. Стаття 13 Конституції проголошує, що власність зобов'язує, тому було б доцільно говорити і про обов'язки щодо земельної ділянки.

Отже, серед можливих об'єктів земельних правовідносин земельна ділянка займає особливе місце. Земельна ділянка відрізняється від інших об'єктів земельних правовідносин тим, що являє собою індивідуально-визначений об'єкт, ознаки якого можуть бути встановлені на основі аналізу норм земельного законодавства. Земельна ділянка як частина поверхні землі має сукупність різноманітних екологічних, економічних, соціальних, правових властивостей і характеристик. Земельна ділянка є частиною навколишнього природного середовища, засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, просторово-територіальним базисом для розміщення різноманітних об'єктів, місцем розселення людей тощо – ці властивості навряд чи можна назвати правовими. Одночасно екологічне, економічне, соціальне значення земельної ділянки визначає її правові властивості. Земельна ділянка має властивості таких правових понять, як «природний об'єкт», «природний ресурс», розглядається як «нерухоме майно» і як «об'єкт земельних правовідносин».

Виникнення, зміна і припинення існування земельних ділянок є результатом реалізації земельних правовідносин організаційного характеру, пов'язаних з територіальним плануванням, наданням земельних ділянок, вилученням (викупом) земельних ділянок з метою суспільної необхідності та для суспільних потреб, переведенням земельних ділянок з однієї категорії земель в іншу, землеустроєм, веденням земельного кадастру, державною реєстрацією прав на земельні ділянки тощо.

Під ознаками земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин слід розуміти місце розташування, площу, межі земельної ділянки, її кадастровий номер, цільове призначення і дозволене використання, встановлені на земельну ділянку права, обмеження цих прав і обтяження земельної ділянки, економічні характеристики (в тому числі розміри плати за землю), якісні характеристики (в тому числі показники родючості), наявність на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна.

Загальна характеристика державного земельного кадастру

Безумовно, ознаки земельної ділянки є юридично значимими. Це пов'язано з тим, що вони, по-перше, характеризують земельну ділянку як юридичну категорію – об'єкт земельних правовідносин, по-друге, закріплені в законодавстві, і, по-третє, фіксуються в державному земельному кадастрі.

Розташування, площа та межі земельної ділянки встановлюються за допомогою особливих процедур, в результаті особливого різновиду земельних правовідносин організаційного характеру – землевпорядних земельних правовідносин. В результаті землевпорядних земельних правовідносин земельна ділянка індивідуалізується і як матеріальний, фізичний об'єкт, і як ідеальний об'єкт, об'єкт земельних правовідносин. Індивідуалізація земельної ділянки в натурі (фактично) здійснюється за допомогою встановлення її меж на місцевості, а у відповідній документації (юридично) – шляхом опису та затвердження місця розташування, площі та меж земельної ділянки.

Межа земельної ділянки як одна з її ознак – це визначена в документації (планах) лінія певної величини, з допомогою якої відокремлюються земельні ділянки одна від одної або від інших природних об'єктів. Зафіксована в планах межа земельної ділянки виноситься в натуру (на місцевості). Площа земельної ділянки визначається після виносу межі в натуру. Система фіксованих меж є складовою частиною функцій держави по регулюванню і контролю за дотриманням земельного законодавства.

Земельна ділянка як обмежена частина земної поверхні повинна бути зареєстрована в державному земельному кадастрі. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державний земельний кадастр – це 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.

Індивідуалізуючими ознаками земельної ділянки є її місце розташування (адреса), площа (розміри) і межі (форма, план). У різних земельних ділянок можуть бути однакова площа або однаковий контур меж. Однак не може бути двох ділянок, у яких всі три зазначені ознаки збігаються. На підставі місця розташування, площі та меж земельної ділянки, що розглядаються в єдності, один земельну ділянку можна відрізнити від іншої.

4. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів.

Природними ресурсами називають елементи природи, які використовують як джерело засобів існування людей. Це земельні, лісові, водні та мінеральні ресурси, атмосфера й гідросфера Землі, сонячна енергія, клімат.

Природні ресурси як компонент навколишнього середовища, місце перебування людини й умова її життя, беруть участь у суспільному виробництві, виступають засобом виробництва і джерелом задоволення потреб людини. Земля, її надра, води, ліси – власність народу, який проживає на відповідній території.

Загальна характеристика державного земельного кадастру

Проблема раціонального використання природних ресурсів об'єктивно визначає необхідність їх вивчення з правового, природного і господарського погляду на основі достовірних і науково обґрунтованих даних, які містяться в державному кадастрі.

Протягом останніх років багато зроблено для створення й розвитку системи кадастрів природних ресурсів. Верховна Рада України прийняла спеціальні закони про землю, води, ліси, надра, які передбачають ведення земельного, водного, лісового кадастрів і кадастру родовищ корисних копалин. Кадастри природних ресурсів повинні відповідати вимогам народного господарства. Єдність економіки народного господарства – чинник, який дає змогу забезпечити єдність системи кадастрів природних ресурсів. Кадастрам природних ресурсів притаманні як загальні риси, характерні для всієї системи народногосподарського обліку, так і низка особливостей, зумовлених специфікою об'єктів кадастру.

Державний водний кадастр охоплює дані обліку кількісних і якісних показників реєстрації водокористувань, обліку використання вод. Він охоплює три розділи: поверхневі води, підземні води, використання вод. Дані про поверхневі і підземні води заносять до каталогів за видами водних об'єктів (ріки, канали, озера і водосховища, льодовики, басейни підземних вод), а за розділом використання вод – до каталогів водокористувань, які складають для основних рік, що впадають у море, водогосподарських ділянок великих рік, сукупності малих рік.

Каталоги містять основні відомості про водні об'єкти, їх гідрографічні й морфологічні характеристики, пункти спостереження за режимом вод, водозабори, пункти накачування, водовипуски, очисні і водогосподарські споруди та їх потужності, водокористувачів та їх відомчу належність. Каталогів відомості про водні ресурси, баланси, якість та використання поверхневих і підземних вод узагальнюють за басейнами рік і водоймищ, адміністративними та економічними районами й щодо країни загалом. Ці дані використовують у плануванні і розміщенні продуктивних сил на території країни, складанні водогосподарських балансів, схем комплексного використання вод, охорони їх від забруднення, засмічення й виснаження, для поліпшення впливу вод у рамках проектування підприємств і споруд, пов'язаних із використанням вод, та вирішення інших питань.

Кадастр родовищ корисних копалин містить відомості про кількість та якість запасів основних і супутніх корисних копалин і компонентів кожного родовища, гірничотехнічні, гідрогеологічні та інші умови розробки родовища і його геолого-економічну оцінку. Дані державного кадастру заносять до спеціальних паспортів, які складають для кожного родовища і виявлених металевих, неметалевих корисних копалин, нафти і газу, вугілля і горючих сланців, розсипних родовищ і твердих корисних копалин, вказують відомчу належність, територіальне розміщення, дату відкриття, ступінь промислового освоєння, а також дані про склад і властивості основних і супутніх корисних

Загальна характеристика державного земельного кадастру

копалин, домішки, водопостачання, умови розробки родовища, заходи щодо охорони навколишнього середовища, перспективні родовища і рекомендації щодо їх використання.

Для організації раціонального використання лісів, їх відтворення, охорони і захисту, планування розвитку лісового господарства і розміщення лісосічного фонду за рахунок держави здійснюють облік лісів і ведуть державний лісовий кадастр. Державний облік, державний лісовий кадастр, порядок галузевого обліку стану й використання земель державного лісового фонду затверджує Верховна Рада України.

Державний лісовий кадастр передбачає державну реєстрацію землекористувачів (лісофондовласників), кількісний облік лісових ресурсів, якісну характеристику лісових земель (бонітування ґрунтів), економічну оцінку лісів.

Державну реєстрацію у лісовому кадастрі здійснюють у розрізі лісогосподарських підприємств, кількісний облік лісових ресурсів проводять через інвентаризацію лісового фонду з подальшим виявленням і відображенням поточних змін. Якісну характеристику забезпечують типологічною класифікацією лісових земель, за якої виділяють порівняно однорідні умови розміщення лісових насаджень. В основу типологічної класифікації лісових земель покладено лісорослинний ефект, який характеризується класами бонітету лісових насаджень. Залежно від продуктивності лісів, які знаходяться у різних умовах розміщення, проводять економічну оцінку.

При цьому необхідно виявити порівняльну цінність кількості та якості державної продукції та інших лісових користувачів, які одержують у лісорослинних умовах різних типів до певного віку. Таким чином, економічну оцінку лісоземельних угідь проводять за експлуатаційною цінністю лісу, вартістю побічної продукції, а також за середовищезахисною і рекреаційною функціями лісу.

Державний земельний кадастр займає особливе місце в кадастрі природних ресурсів. Це пов'язано з особливостями землі як об'єкта земельного кадастру та її значенням як одного з найважливіших компонентів навколишнього природного середовища. Земля – різновидність природних ресурсів, складний елемент біосфери. В її надрах наявні великі поклади корисних копалин, органічно пов'язані із землею водні і лісові ресурси, без яких життя неможливе.

Земля як об'єкт земельного кадастру – першооснова будь-якої діяльності. Зокрема, в обробній промисловості і транспорті земля є територіальною основою, на якій здійснюється процес виробництва. У добувній промисловості вона виступає не тільки територіальним базисом, а й предметом праці, в процесі якої здійснюється видобування корисних копалин.

У сільському і лісовому господарстві земля виступає в трьох якостях одночасно: просторовим базисом, на якому здійснюється виробництво сільськогосподарської і лісогосподарської продукції; предметом праці, на який спрямовується діяльність людини для одержання продукції; знаряддям праці, за

Загальна характеристика державного земельного кадастру

допомогою якого в певних умовах людина одержує результати своєї діяльності. Таким чином, тут земля виступає як основний засіб виробництва.

Виходячи з цього, земля є всеосяжним чинником життєдіяльності людей і вимагає всебічного вивчення, що забезпечується веденням державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр відповідно до Земельного кодексу України становить єдину державну систему земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або 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 та землекористувачів. Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.