

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНОЛОГІЧНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНОГО КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Р. Ступень, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

<https://doi.org/10.31734/architecture2018.19.193>

Постановка проблеми. В умовах стрімкого розвитку ринку земельно-майнових відносин об'єктивним є формування простору об'єктів нерухомості з єдиною інформаційною системою різних видів кадастрової інформації. Однак існуючі протиріччя між чинним законодавством, технологічним розвитком та вимогами реального часу не дозволяють чітко організувати роботу щодо інтеграції і взаємодії різномірної кадастрової містобудівної та іншої інформації, що охоплює всі сфери просторового розвитку. Зокрема, чинна система обліку нерухомості та реєстрації прав на неї складається з окремих компонентів, а саме: обліку об'єктів нерухомості (будівель, споруд та комунікацій); кадастрового обліку земельних ділянок; державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний внесок у створення наукового базису функціонування реєстраційних та кадастрових систем зробили такі відомі вчені, як А. Вервейко, Д. Гнаткович, Ю. Губар, М. Лихогруд, В. Нудельман, Л. Перович, М. Ступень, А. Ткаченко, А. Третяк та ін. Серед зарубіжних науковців, які вивчали цю проблему, доцільно відзначити таких, як Р. Беннетт, Я. Вільямсон, Є. Капралова, О. Малигіна, В. Цветков та ін.

Незважаючи на вагомий внесок науковців у розвиток теорії і практики функціонування кадастрових систем, необхідно наголосити, що результативна система ведення державного кадастру нерухомості залишається несформованою.

Постановка завдання. Таким чином, сучасний стан вітчизняної системи обліку об'єктів нерухомості характеризується наявністю окремих відомчих структур, їх роздрібненістю та дублюванням, відсутністю єдиної методології збирання, оброблення, накопичення і передавання моніторингової інформації внаслідок неузгодженості їх функціонування. Таке протиріччя полягає у відсутності підходу до інтеграції різномірних даних для отримання та надання користувачеві нових знань про стан і можливості перспективного використання об'єктів неру-

хомості. Концептуальне вирішення зазначеної проблеми полягає в обґрунтуванні напрямів формування сучасної моделі державного кадастру нерухомості на основі організаційно-технологічних заходів внаслідок інтеграції з різними державними інформаційними системами для ефективного управління територіями.

Виклад основного матеріалу. Процес регулювання прав на нерухомість базується на кадастровому способі реєстрації. Згідно з положеннями чинного законодавства до Державного земельного кадастру вносять інформацію щодо земельних ділянок та обмежень на них. Ця інформація є основою для функціонування інших кадастрів.

Складніша ситуація з об'єктами нерухомості, розміщеними на земельних ділянках. Зокрема, існують дві розрізнені інформаційні системи, а саме: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та Містобудівний кадастр [1]. Згідно з положенням про «Містобудівний кадастр» [2] (Постанова КМУ від 25 травня 2011 р. № 559) такі повноваження надаються службі містобудівного кадастру, яка формується уповноваженими органами містобудування та архітектури.

З огляду на значну кількість суб'єктів регулювання, які підпорядковуються державним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування, не завжди можливо налагодити ефективну взаємодію, що зумовлює появу низки проблем у користуванні сучасними інформаційними базами та реєстрами щодо об'єктів нерухомого майна. Таким чином, постає питання формування та впровадження уніфікованої системи кадастру нерухомості [3]. Варто відзначити, що нині не існує кадастру нерухомості в чистому вигляді, проте окремі процеси обліку чи реєстрації нерухомості так чи інакше урегульовані на законодавчому рівні й успішно функціонують. Наприклад, у законодавстві чітко зазначено й суворо дотримується порядок державної реєстрації земельних ділянок як об'єкта Державного земельного кадастру та порядок державної реєстрації речових прав та обтяжень на нерухоме майно.

На нашу думку, формування та впровадження єдиної інформаційної системи – кадастру нерухомості – з централізованим адмініструванням та підпорядкуванням одному центральному органу виконавчої влади є необхідним елементом сучасних економічних відносин. У кадастрі нерухомості України варто передбачити можливість збереження інформації про земельні ділянки й про будівлі та споруди (їхні частини), які на цій ділянці знаходяться. Це дасть змогу уникнути проблем у веденні чотирьох окремих обліково-реєстраційних систем: державного земельного кадастру (яку ведуть органи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру), кадастру будівель, споруд та їхніх частин (яка покладена на службу містобудівного кадастру, проте, по суті, перебуває на етапі формування й наповнюється внесенням даних технічної інвентаризації), Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (які віднесені до повноважень Державної реєстраційної служби України).

Використання чинної технології опису об'єктів капітального будівництва для забезпечення їх кадастрового обліку має суттєві недоліки. До основних завдань кадастрової зйомки й кадастрового обліку об'єктів нерухомості входить забезпечення однозначного визначення об'єкта нерухомості як об'єкта прав і угод. Водночас мають дотримуватись умови, які дають змогу однозначно розмежувати та відокремити об'єкти нерухомості один від одного. У сфері обліку земельних ділянок це завдання успішно вирішується визначенням прямокутних координат поворотних точок меж на площині [3; 4]. Проте для об'єктів капітального будівництва як самостійних об'єктів нерухомості такого опису недостатньо. Застосування сучасних методів дає змогу суттєво розширити їх перелік (включаючи також просторові параметри об'єктів капітального будівництва чи їх окремих частин).

Наприклад, одним зі способів вирішення значених проблем є технологія мобільного лазерного 3D-сканування об'єктів капітального будівництва та їх подальша тривимірна візуалізація [5]. Така модель дає змогу нівелювати основні недоліки системи обліку об'єктів капітального будівництва в кадастрі нерухомості.

Важливим джерелом поповнення бюджетів органів місцевого самоврядування є земельний податок та податок на нерухомість. Однак існуюча роз'єднаність між органами місцевого самовря-

дування, Державною фіскальною службою, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, містобудівним кадастром і платниками податку на землю не дозволяє здійснювати взаємодію при стягненні й адмініструванні земельного податку в повному обсязі. Тому, на нашу думку, необхідною умовою вирішення зазначених проблем є запровадження моделі взаємодії всіх вказаних інформаційних систем на єдиній геопросторовій основі для обліку та ефективного управління нерухомістю.

Грунтуючись на аналізі продемонстрованої моделі, означено основні чинники, які розкривають правильність нарахування, а також порядок дотримання і обсяги справляння податків на землю та нерухомість. Якнайповніше виведення представлених чинників у практичній площині є можливим через ступінь сукупного поєднання і врахування існуючого інформаційного забезпечення, державного кадастрового обліку за співпраці органів місцевої влади та органів податкової служби.

Отже, з метою виконання поставленого завдання збільшення збирання податків на землю та нерухомість на рівні територіальних громад розвиток місцевих інформаційних систем, системи ведення державного кадастру нерухомості та реєстру платників податків необхідно надалі здійснювати як взаємно інтегрованих, на основі єдиної геопросторової системи інформаційних ресурсів. У цьому разі схема інформаційної взаємодії при адмініструванні земельного податку та податку на нерухомість, зберігаючи горизонтальну інтеграцію місцевих інформаційних систем містобудівного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, набуває вертикально інтегрованого характеру відносно податкового реєстру (див. рис.).

Запропонована модель інформаційної взаємодії різних систем (серед яких головне місце посідає кадастрова інформація) на єдиній геопросторовій основі є універсальним інструментом вирішення низки складних та актуальних завдань [3–7]: удосконалення механізмів кадастрової оцінки земельних ділянок та нерухомості; забезпечення контролю за режимами використання земельних ділянок; налагодження інформаційної взаємодії в різних системах на єдиній геопросторовій основі, що створить можливості для об'єктивної та однозначної ідентифікації об'єктів кадастрового обліку в різних інформаційних середовищах.

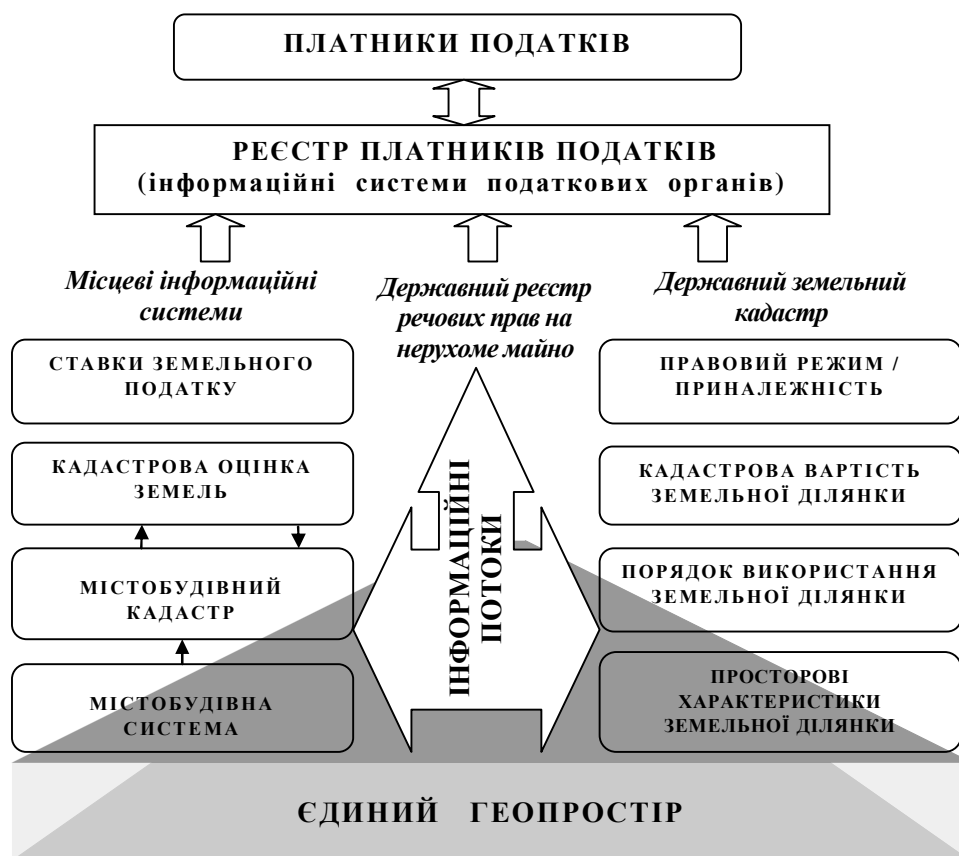


Рис. Модель взаємодії інформаційних потоків на базі єдиної геопросторової системи державного кадастру нерухомості

Висновки. Отже, запропоновано систему розвитку державного кадастру нерухомості в Україні, що передбачає модель інформаційної взаємодії різних інформаційних ресурсів, де провідну роль відіграє кадастрова інформація на єдиній геопросторовій основі. Ця система функціонує за принципом універсальності, даючи змогу розв'язувати низку комплексних системних задач, а саме: зростання якісних характеристик та достовірності кадастрового оцінювання земельних ділянок; поєднання та систематизація інструментарію щодо виявлення і контролювання порядку експлуатації об'єктів нерухомості; поєднання взаємного просторового розподілу об'єктів у розмаїтих системах інформаційного забезпечення на цілісній геопросторовій основі, що сприяє недвозначній ідентифікації об'єктів, які підлягають кадастровому обліку в різноманітних інформаційних нашаруваннях.

Бібліографічний список

1. Гопцій Д. О. Особливості організації та напрями удосконалення кадастру нерухомості в Україні. *Комунальне господарство міст. Економічні науки.* 2015. Вип. 122. С. 37–41.

2. Положення про містобудівний кадастр: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-p>.

3. Молодченко Т. Г., Ткаченко А. Ю. Формування кадастру нерухомості в Україні: передумови та перспективи. *Теорія та практика державного управління.* 2010. Вип. 1. С. 285–289.

4. Мартин А. Г., Тихенко О. В. Формування кадастрово-реєстраційної системи в Україні: монографія. Київ: Медінформ, 2015. 580 с.

5. Карпик А. П., Ветошкин Д. Н., Горбцов С. Р. Интеграция информационных систем государственного кадастра недвижимости, муниципальных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и информационных ресурсов федеральной налоговой службы в целях повышения собираемости земельных платежей. *Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка.* 2015. № 5. С. 142–149.

6. Про державний земельний кадастр України: Закон України від 7 лип. 2011 р. № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2012. № 8. Ст. 61.

7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 25 груд. 2015 р. № 1127. *Відомості Верховної Ради України.* 2016. № 2. Ст. 108. 6.

Ступень Р.

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНОЛОГІЧНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ
ДЕРЖАВНОГО КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

У статті охарактеризовано сучасні особливості та проблеми державного обліку об'єктів нерухомості. Доведена об'єктивність формування простору об'єктів нерухомості з єдиною інформаційною системою різних видів кадастрово-облікових підсистем. Ця система функціонує за принципом універсальності, даючи змогу розв'язувати низку комплексних системних задач, а саме: зростання якісних характеристик та достовірності кадастрового оцінювання земельних ділянок; поєднання та систематизація інструментарію щодо виявлення і контролювання порядку експлуатації об'єктів нерухомості; поєднання взаємного просторового розподілу об'єктів у розмаїтих системах інформаційного забезпечення на цілісній геопросторовій основі, що сприяє недвозначній ідентифікації об'єктів, які підлягають кадастровому обліку в різноманітних інформаційних нашаруваннях.

Обґрунтовано необхідність формування єдиного державного кадастру нерухомості на основі організаційно-технологічних заходів унаслідок інтеграції з різними державними інформаційними системами для ефективного управління територіями. Така інтеграція передбачає запровадження моделі взаємодії всіх вказаних інформаційних систем на єдиній геопросторовій основі для обліку та ефективного управління нерухомістю. Ґрунтуючись на аналізі продемонстрованої моделі, означено основні чинники, які розкривають правильність нарахування, а також порядок дотримання та обсяги справляння податків на землю та нерухомість. Своєю чергою, модель інформаційної взаємодії дозволяє істотно підвищити роль державного кадастру у формуванні економіки територій. Запропоновані організаційно-технологічні напрями розвитку державного кадастру нерухомості дозволять ідентифікувати об'єкти кадастрового обліку у вигляді тривимірних метричних моделей.

Ключові слова: кадастр, нерухомість, реєстр речових прав, державна реєстрація, реєстраційна система.

Stupen R.

**ORGANIZATIONAL AND TECHNOLOGICAL DIRECTIONS OF DEVELOPMENT
OF THE STATE PROPERTY CADASTRE IN UKRAINE**

Article describes modern features and problems of the state registration of real estate objects. Objectivity of formation of the space of real estate objects with a single information system of various types of cadastral and accounting subsystems has proved. This system operates on the principle of universality, allowing to solve a number of complex system tasks, namely: the growth of qualitative characteristics and reliability of cadastral valuation of land plots; combination and systematization of tools for identifying and controlling the order of exploitation of real estate objects; a combination of mutual spatial distribution of objects in diverse systems of information support on a holistic geospatial basis, which contributes to the formation of unambiguous authentication of objects that are subject to cadastral accounting in various information layers.

The necessity of forming a single state cadastre of real estate on the basis of organizational and technological measures, by integration with various state information systems for effective management of territories has substantiated. Such integration implies the introduction of a model of interaction of all these information systems on a single geospatial basis for accounting and efficient management of realestate. Based on the analysis of the demonstrated model, the main factors that reveal the correctness of accrual, as well as the procedure for observance and volume of collection of land taxes and real estate were indicated. As well as the model of information interaction can significantly increase the role of the state cadastre in the formation of the economy of territories. Suggested organizational and technological directions of development of the state cadastre of real estate will allow to identify objects of cadastral accounting in the form of three-dimensional metric models.

Key words: cadastre, real estate, register of real rights, state registration, registration system.

Стаття надійшла 22.03.2018.