СУЧАСНИЙ СТАН РОБІТ З ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Н. Ступень, д. е. н.

ORCID ID: 0000-0003-1238-4016

З. Котик, к. т. н.

ORCID ID: 0000-0002-7725-0791

Національний університет «Львівська політехніка»

<https://doi.org/10.31734/architecture2021.22.163>

Ступень Н., Котик З. Сучасний стан робіт з інвентаризації земель

Регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами в місті передбачає розробку та ведення земельного кадастру – багатоцільової реєстраційної інформаційної системи зі збору, обробки, систематизації, збереження, узагальнення, поповнення і надання відомостей і документів про правовий режим, природний і господарський стан земельних ділянок із розміщеними на них об'єктами нерухомості, а також про юридичних і фізичних осіб, у тому числі утримувачів сервітутів, орендарів і землекористувачів, їх права власності, права користування землею, та договорів на оренду землі. Державний земельний кадастр повинен забезпечити ведення земельного фонду всіх населених пунктів – сіл, селищ міського типу і міст. Для населених пунктів першочергового значення набувають характеристики земель, які відповідають будівельним вимогам, зокрема тектонічна будова, схеми місцевості, глибина залягання ґрунтових вод, готовність інженерних мереж, характеристики існуючих будівель. Усі землі, розташовані в межах населених пунктів, які відділяються від інших земель, є об'єктом земельного кадастру. За своїм віднесенням – це адміністративні межі, які визначаються проектом планування та забудови міст, генеральним планом чи техніко-економічними основами розвитку міста. Основною земельно-кадастровою одиницею в населених пунктах поряд із землями підприємств, організацій і установ є земельні ділянки для потреб будівництва та обслуговування житлових будинків і ведення особистого підсобного господарства. Ці земельні ділянки реєструються і обліковуються з будівлями, які розміщуються на їхній території. До категорії земель населених пунктів, на відміну від інших категорій, входять окремі ділянки земель, які перебувають у віданні міських, селищних рад. Земельний кадастр, як основа вивчення й раціонального використання земель, вимагає дотримання певних принципів, основними з яких є єдність, законність, безперервність, об'єктивність, економічність, наочність і доступність. Дотримання принципів земельного кадастру в населених пунктах дозволяє найбільш повно і правильно організувати використання земель і задовольняє потреби населення, яке там проживає.

Ключові слова: інвентаризація земель, земельний кадастр, населені пункти, забезпечення, землеустрій, проект.

Stupen N., Kotyk Z. The modern state of works on land inventory

Regulation of land relations and management of land resources in the city involves the development and maintenance of land cadastre – a multi-purpose registration information system for collecting, processing, systematizing, storing, summarizing, supplementing, and providing information and documents on the legal regime, the natural and economic condition of land plots with real estate located on them, as well as legal entities and individuals, including easement holders, tenants, and land users, their property rights and land lease agreements. The state land cadastre must ensure the maintenance of the land fund of all settlements – villages, urban-type settlements, and cities. For settlements, the characteristics of lands that meet construction requirements, in particular, tectonic structure, terrain schemes, depth of groundwater, the readiness of engineering networks, characteristics of existing buildings are of paramount importance. All lands located within settlements that are separated from other lands are subject to land cadastre. According to their classification, these are administrative boundaries, which are determined by the project of planning and development of cities, the general plan, or technical and economic bases of city development. The mainland cadastral unit in settlements along with the land of enterprises, organizations, and institutions are land plots for the needs of construction and maintenance of residential buildings and personal subsidiary farming. These land plots are registered and accounted with the buildings located on their territory. Categories of the lands of settlements, in contrast to other categories, include individual plots of land that are administered by city and town councils. These lands are not transferred to the use of specific land users and are not state reserve lands. It includes a part of the common land, agricultural and other lands not provided for the use by enterprises, organizations, and institutions. In settlements there is a large number of landholdings and land uses with different nature of land use as a spatial basis of production, which makes the land cadastre unique. The state land cadastre of the settlement includes data on registration of land tenure and land use, accounting for the quantity and quality of land, functional zoning of the territory, classification of grounds, economic and monetary valuation of land.

Key words: inventory of land, land cadastre, settlements, provision, land management, project.

Постановка проблеми. Виконання на належному рівні управлінських функцій держави щодо планування, моніторингу та контролю за використанням та охороною земель залежить від наявної повноти, об'єктивної та достатньої інформації щодо них. Важливим джерелом отримання такої інформації є проведення інвентаризації земель, яка передбачає встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі ефективних управлінських рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Крім цього, проведення інвентаризації земель забезпечить найефективніше їх використання, створить сприятливі умови для формування прозорого ринку [1; 8].

Для проведення робіт з інвентаризації земель у межах усієї України необхідно сформулювати єдині методичні підходи та розробити порядок виконання цих робіт. Є коло проблем, які виникають під час розроблення проєкту землеустрою з інвентаризації земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Інвентаризація земель – комплекс землепорядкових заходів, спрямований на виявлення й уточнення даних про земельні ділянки і цілі державного обліку земель та ведення Державного земельного кадастру [5]. Проведення інвентаризації земель регулюється Земельним кодексом України [1], Законами України «Про землеустрій» [8], «Про Державний земельний кадастр» [5], а також Постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 р. № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» [7], в яких детально вказано склад та зміст технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Постановка завдання. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» від 23.05.2012 р. № 513, інвентаризація земель проводиться з метою [7]:

- визначення якісного стану земельних ділянок, їхніх меж, розміру, складу угідь;
- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інфор-

мацією, що міститься в документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі;

- прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень.

Виклад основного матеріалу. Основними завданнями проведення інвентаризації земель населених пунктів є:

- виявлення всіх землекористувачів, власників землі зі встановленням меж їхніх ділянок;
- виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються нерационально, не за цільовим призначенням;
- встановлення фактичних меж землекористувань, проєктних та фактичних меж районів (у містах), а також окружних меж населених пунктів і закріплення їх на місцевості відповідними межовими знаками.

Інвентаризація земель населених пунктів може бути запланована в межах населеного пункту, кварталів або окремих землекористувань. Загальне керівництво роботами з інвентаризації земель населених пунктів та їх організація покладаються на міські управління Держгеокадастру та управління (відділи) Держгеокадастру міст обласного (районного) підпорядкування й місцеві земельні органи Держгеокадастру України.

Безпосередня організація робіт із проведення інвентаризації земель населених пунктів згідно із законодавством покладається на державні адміністрації міст, органи місцевого самоврядування – управління Держгеокадастру міст та управління Держгеокадастру міст обласного (районного) підпорядкування. Організація робіт із проведення інвентаризації земель міст, селищ районного підпорядкування і сільських населених пунктів та керівництво ними покладаються на державні адміністрації, районні відділи Держгеокадастру.

Постановою для проведення робіт з інвентаризації земель є рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, судові рішення [7].

Результатом проведення робіт з інвентаризації земель є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Замовниками технічної документації можуть бути органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі [7].

Земельні відносини є невід'ємною частиною сучасного суспільного життя в Україні. На сьогодні забезпечення ринкових відносин та впорядкування земельного фонду України покладено на систему земельного кадастру, проте, як показують результати дослідження, вона з цим не справляється в повному обсязі. Хоча ринок землі в Україні існує, але він не повністю прозорий, деякі сегменти цього ринку перебувають у тіні.

Видача документів на право власності ведеться не завжди зрозумілими способами, що викликає сумнів щодо їх достовірності, хоча завжди йдеться про спрощення процедури їх видачі; земельні ділянки, які вже перебувають у власності, часто не використовуються за призначенням, від чого держава зазнає суттєвих збитків, а щодо земель комунальної та державної власності, то здебільшого ці землі просто простоюють (не беручи до уваги різного роду адміністративні будівлі на них) тощо [7].

Єдиним можливим виходом із вищеведеного є інвентаризація земель. Ще на початку земельної реформи вона розглядалась як спосіб одержання первинних відомостей для надання земельних ділянок громадянам, ведення обліку земель. Інакше кажучи, інвентаризація мала б забезпечити створення «первинного земельного кадастру», на базі якого стало б можливим ведення чергових кадастрових планів (карт) із відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку.

Державна інвентаризація земель у сучасних умовах покликана вирішити такі основні завдання:

- забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки, кадастрові зони та квартали, адміністративно-територіальні утворення в межах України в Державному земельному кадастрі;
- забезпечити валідацію наявних семантичних та картографічних відомостей про земельні ділянки, стосовно яких уже державою зареєстровано правовстановлюючі документи;
- забезпечити виявлення та реєстрацію обмежень у використанні земель (територіальних зон) навколо існуючих режимотворюючих об'єктів [6; 7].

Але, на жаль, ці завдання не вдалося втілити в повному обсязі.

На заваді постає також проблема методологічного характеру. Як відомо, єдиним документом, що регламентує проведення інвентаризації земель, є Постанова Кабінету Міністрів України

від 23.05.2012 р. № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» [6; 7]. Але цей нормативно-правовий акт не можна вважати таким, що в повному обсязі відповідає вимогам чинного законодавства.

Відповідно можна виокремити такі проблеми проведення інвентаризації земель в Україні:

- недостатність коштів та відсутність цільових програм;
- отримання вихідних даних;
- проведення топографо-геодезичних робіт;
- складання технічної документації;
- використання даних.

Встановлено, на підставі чого ці проблеми виникають та запропоновано можливі шляхи їх вирішення. Кожна з цих проблем заважає проведенню інвентаризації земель, що, своєю чергою, завдає економічних збитків як замовникам, так і виконавцям цього виду робіт. Відповідно до ст. 25 Закону України «Про землеустрій», такий вид документації, як технічний звіт з інвентаризації земель, не передбачений, що практично зводить нанівець усі раніше проведені роботи.

Доки не буде вдосконалено нормативно-правової бази, розроблено цільових програм з відповідним фінансуванням, введено в дію порядку виконання, розроблення та перевірки технічної документації, доти неможливо буде правильно проводити інвентаризацію земель та використовувати її результати для ведення Державного земельного кадастру й отримувати значний економічний ефект від виконання робіт з інвентаризації земель.

Результати досліджень можуть бути використані в державних комунальних та приватних організаціях під час проведення робіт з інвентаризації земель населених пунктів [2–4; 9].

Висновки. Інвентаризація земель є важливим етапом у веденні Державного земельного кадастру. Насамперед цей вид робіт дає можливість встановити кількість та склад земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць, а отже, і країни в цілому. Інвентаризація дає змогу встановити кількість землекористувачів та землевласників, закріплену за ними площу земельних ділянок (чи рішенням органу місцевого самоврядування, чи державним актом), формує звіт за категоріями земель та їхнім цільовим призначенням, виявляє порушення в користуванні землею. При проведенні інвентаризації земель здійснюється уточнення звітності за відповідними її формами.

Також матеріали інвентаризації земель слугують основою для проведення розмежування земель державної та комунальної власності, що є необхідним заходом на сьогодні в Україні. Але головним є те, що після проведення інвентаризації земель та отримання звітних матеріалів стає можливим упорядкування земельних ресурсів адміністративно-територіальної одиниці та подальше їх раціональне використання з отриманням максимального економічного ефекту, що збагатить не тільки регіональний, а й бюджет країни.

На сучасному етапі правового реформування невирішеність питань про найбільш оптимальну модель земельних відносин в Україні та відповідно вимогам часу урегульованість статусу власників землі сповільнює процес розвитку регіональної політики у сфері земельних відносин.

Бібліографічний список

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2003_05_15/T012768.html (дата звернення: 25.05.2021).
2. Методические рекомендации по разработке контурно-мелиоративной организации / Госагромпорм УССР, ВАСХНИЛ. Киев, 1989. 7 с.
3. Мицай М. А., Пастернак В. І. Формування системи землекористувань сільськогосподарських підприємств в процесі земельної реформи. Львів: ЛДАУ, 1997. 31 с.
4. Третьяк А. М. Основи організації ефективного використання землі фермерськими господарствами. Чернівці: Від Дністра до Карпат, 1992. 88 с.
5. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 26.05.2021).
6. Про затвердження інструкції топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1666 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-97): наказ Укргеодезкартографії від 28.09.1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення: 26.05.2021).
7. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 р. № 513. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 26.05.2021).
8. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 25.05.2021).
9. Про планування і забудову територій: Закон України від 20.04.2000 р. № 1699-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14#Text> (дата звернення: 26.05.2021).

Стаття надійшла 17.06.2021