

Віталій КОВАЛЬ, студент 1 маг. курсу спеціальності 193
"Геодезія та землеустрій"
Науковий керівник: **ПОТАПСЬКИЙ Юрій Васильович**, канд.
с.г наук, доцент кафедри садово-паркового господарства,
геодезії і землеустрою
Заклад вищої освіти "Подільський державний університет"
м. Кам'янець-Подільський

СУЧАСНИЙ СТАН І ПРОБЛЕМАТИКА УДОСКОНАЛЕННЯ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ

Набір даних кадастрової системи України подібний до європейських країн. На відміну від нашої держави, у європейських країнах чітко простежується переважання фіскальної функції державного земельного кадастру, адже історично склалась необхідність обліку з земельних ділянок для потреб оподаткування.

Сьогодні значно зростає роль державного земельного кадастру, оскільки він є інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення земельної статистики, землеустрою, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі і обґрунтування розмірів плати за землю.

Звернемо увагу на те, що відповідно до Закону "Про земельний кадастр", на основі ДЗК створюється решта кадастрів[1]. Наприклад, у містобудівному кадастрі на повну та достовірну інформацію про земельні ділянки мають шарами накладатися дані про будівлі, які вже розташовані на цих ділянках, про всі можливості та обмеження на їхню подальшу забудову, про зелені насадження, підприємства, інженерні комунікації, пам'ятники архітектури тощо.

Відомо, що суцільна інвентаризація земель в Україні з 90-х років минулого століття - початку земельної реформи, проведена так і не була внаслідок недостатнього бюджетного фінансування та через слабку організацію виконання з боку міських, селищних і сільських рад. Наприклад, планові видатки Держкомзему у 2009 році на провадження заходів із земельної реформи становили лише 3,5 відсотка від потреби, а на раціональне використання

земельних ресурсів - 18,8 відсотка. Також неодноразово застосовувались методи адміністративно-командного «пришвидшення» приватизації земель. Наслідком цього, стали неповнота та неточність відомостей про всі земельні ділянки у ДЗК. Фактично, у земельному кадастрі наразі наявна геопросторова інформація лише стосовно половини земельних ділянок держави. Інші з'являтимуться у земельному кадастрі в міру проведення кадастрових зйомок, пов'язаних із фіксацією фактичних меж цих ділянок в натурі (на місцевості).

Особливо чітко бачимо проблеми, коли є старі державні акти або старі договори оренди без кадастрового номера. Громадянин реєструє земельну ділянку і помічає, що метрика його ділянки не співпадає з тим, що намальовано в державному акті, хоча ділянка на місцевості ніколи не змінювалась, паркани стоять понад тридцять років.

Хоча нині у кадастрі нема більше половини даних про земельні ділянки, уже зараз трапляється плутанина – певний наділ може одночасно належати кільком особам. А за неофіційними даними наведеними у статті Голосу Столиці, на сьогодні з понад 17 млн. земельних ділянок, що відображені у ДЗК, близько 3,5 млн. накладаються одна на одну.

До 2003 року відомості збиралися на паперових носіях і були розрізнені. Отже, звести їх на одній електронній карті технічно ніхто не міг. З 2003 року почали збирати інформацію в електронному вигляді (обмінні файли), щоб започаткувати автоматизацію.

З 1 січня 2013го, з прийняттям Закону «Про Державний земельний кадастр», ми отримали публічну кадастрову карту на яку, мов з мішка, було витрушено весь обсяг тих даних, які накопичилися в електронному вигляді. І відразу всі побачили те, що було напрацьовано. [2].

У публічній кадастровій карті одна із проблем Державного земельного кадастру - накладення земельних ділянок.

Чим заважає накладення земельних ділянок? Відомості про «багатоповерхову» земельну ділянку неможливо внести до ДЗК. Адже п. 6 ст. 24 Закону встановлює як одну з підстав для відмови у здійсненні державної

реєстрації земельної ділянки - знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини. При цьому, власник не зможе одержати кадастровий номер, необхідний при відчуженні земельної ділянки. Поруч із цим в договорах купівлі-продажу, міни, дарування і в договорах іпотеки з метою ідентифікації земельної ділянки обов'язково зазначається кадастровий номер. Це означає, що за відсутності такого номера особа не може повноцінно здійснювати розпорядження своєю власністю – продати, подарувати земельну ділянку або будівлю чи іншу споруду, розташовану на такій ділянці [3, с. 472].

Наголосимо, що з 2013 року діють в Україні норми, які дозволяють здійснювати виправлення помилок у державному земельному кадастрі. При цьому слід мати на увазі, що «уточнення» просторових характеристик земельних ділянок тягне за собою не лише коригування реєстраційних відомостей про земельні ділянки, але й переоформлення «неправильних» правовстановлюючих документів, уточнення оціночних показників земельних ділянок, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також притягнення до відповідальності осіб, які раніше некоректно виконали землевпорядні та топографо-геодезичні роботи. Щодо останнього, то як стверджують у Держгеокадастрі, на сьогодні є 2927 суб'єктів господарювання, які виконують топографо-геодезичні і картографічні роботи, з яких орієнтовно 9% належать до високого ступеня ризику; 27% – до середнього; 64% – до незначного ступеня ризику [4, с. 338].

Власник земельної ділянки може обрати між двома способами виходу із ситуації, що склалася:

- 1) переоформити право власності на земельну ділянку меншого розміру чи іншої конфігурації;
- 2) вимагати у суді визнання за ними права на земельну ділянку у розмірах, зазначених у документах, що посвідчують право власності на землю, та відповідно до плану такої ділянки, який міститься у державному акті на право власності на земельну ділянку. Останній варіант обирається тоді, коли право на

ділянку оспорюватиметься або не визнаватиметься власником сусідньої (суміжної) земельної ділянки або ж відповідним органом влади [5, с. 136].

Таким чином, вихід з описаної ситуації залежить від власників конкретних наділів землі: чи готовий з них хтось поступитися іншому, чи навпаки між ними відсутній компроміс – наявний спір з приводу меж земельних ділянок.

Нині все менше і менше нових земельних відводів, оскільки земля не безкінечна, а, отже, все більше маємо проблем, пов'язаних зі старими відводами, старою документацією, старою кадастровою інформацією, зафіксованою у старих документах.

Часто новостворені приватні сільськогосподарські підприємства використовують землю без належної правової основи, на умовах оренди земельних часток (паїв), котрі є умовними земельними ділянками, місце розташування та межі яких не визначені.

Список використаної літератури

1. Конституція України [Електронний ресурс] : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр> (дата звернення: 26.09.2019).
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>, (дата звернення: 26.09.2019)
3. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами: Навч. посіб. К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2016. с. 462-481.
4. Ступень М.Г., Гулько Р.Й. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навчальний посібник; Львів: "Новий світ-2000", 2016. с. 336-341.
5. Перович Л.О., Волосецький Б.А. Основи кадастру (частина 1). Коломия, 2015. с. 128-147.