

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА КАДАСТРУ**

Савчак В.В., Пересоляк В.Ю., Пересоляк Р.В.

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

для самостійної роботи з дисципліни «Законодавче забезпечення кадастру
нерухомості» для студентів географічного факультету за освітньо-
кваліфікаційним рівнем «Магістр» та «Спеціаліст»

Ужгород – 2015

УДК 332

Савчак В.В. Пересоляк В.Ю., Пересоляк Р.В.

Методичні рекомендації для самостійної роботи з дисципліни «Законодавче забезпечення кадастру нерухомості» для студентів географічного факультету за освітньо-кваліфікаційним рівнем «Магістр» та «Спеціаліст». – Методичне видання. – Ужгород, 2015.-76 с.

У методичних рекомендаціях міститься допоміжна інформація, необхідна для самостійної роботи студентів денної форми навчання з дисципліни «Законодавче забезпечення кадастру нерухомості» за освітньо-кваліфікаційним рівнем «Магістр» та «Спеціаліст».

Укладачі: к.ю.н. Савчак В.В.
к.н. з д.у.Пересоляк В.Ю.
аспірант Пересоляк Р.В.

Рецензент: Переш І.Є., к.ю.н., доцент.

Комп'ютерна набірка: Легеза В.П.

*Рекомендовано методичною радою географічного факультету
Протокол № 3 від листопада 2015 року*

©Савчак В. В. Пересоляк В.Ю., Пересоляк Р.В.
©Державний вищий навчальний заклад «Ужгородський національний
університет»

ЗМІСТ

Передмова.....	4
1. Загальне поняття про оцінку нерухомості.....	5
1.1. Поняття та класифікація нерухомості.....	5
1.2. Характерні ознаки нерухомого майна як об'єкту оцінки.....	9
1.3. Земельна ділянка як особливий об'єкт нерухомості.....	13
2. Світовий досвід законодавчого забезпечення кадастру нерухомості.....	15
2.1. Кадастр нерухомості у Франції та країн її групи.....	15
2.2. Кадастр нерухомості у Німеччині.....	20
2.3. Кадастр нерухомості за системою Торренса та в Англії.....	29
2.4. Кадастр нерухомості у США.....	33
3. Державний земельний кадастр.....	37
3.1. Зміст і призначення Державного земельного кадастру.....	37
3.2. Принципи ведення Державного земельного кадастру.....	38
3.3. Об'єкти Державного земельного кадастру.....	40
3.4. Органи ведення Державного земельного кадастру.....	42
4. Державна реєстрація об'єктів державного земельного кадастру.....	45
4.1. Основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру.....	45
4.2. Реєстрація відомостей про земельну ділянку.....	58
4.3. Реєстрація відомостей про Обмеження у використанні земель та обтяження прав на землю.....	50
4.4. Реєстрація відомостей про межі державного кордону України, межі адміністративно-територіальних одиниць.....	53
4.5. Взаємодія органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру та органу державної реєстрації прав.....	54
4.6. Оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру.....	56
5. Містобудівний кадастр.....	62
5.1. Загальне поняття та принципи ведення містобудівного кадастру.....	62
5.2. Органи ведення Містобудівного кадастру(організаційна структура).....	63
5.3. Інші елементи Містобудівного кадастру.....	65
6. Порядок ведення Містобудівного кадастру.....	67
6.1. Правові основи.....	67
6.2. Містобудівна документація, що підлягає внесенню до Містобудівного кадастру на місцевому рівні.....	70
Бібліографічний список.....	75

ПЕРЕДМОВА

Кадастр (фр. Cadastre; рос. кадастр; англ. cadastre; нім. Kataster, Grundbuch n, Flurbuch n) — упорядкована геоінформаційна система про правове, природне, господарське, економічне та просторове положення об'єктів, що підлягають обліку в системі відповідного рівня управління. Кадастри є різновидом інформаційних систем, які повинні використовуватися в процесі здійснення державного управління. Враховуючи різноманітність сучасних кадастрів, можна зробити висновок, що кадастровому обліку може підлягати інформація про стан різних об'єктів. Серед них можна назвати: кадастри природних ресурсів (земельний, водний, лісовий, рослинний, тваринний та інші), містобудівний кадастр, кадастр нерухомості, екологічні кадастри (кадастри відходів, кадастри небезпечних відходів, кадастр лавин, кадастр антропогенних викидів та абсорбції парникових газів та інші).

Облік об'єктів нерухомості та система реєстрації прав на нерухомість складають основу системи державного регулювання ринку нерухомості і одночасно являють собою базову частину інфраструктури ринку нерухомості.

Історія кадастрів нерухомості починається ще за часів Середньовіччя. До середньовічних кадастрів в Західній Європі відносять облік земель короля франків Карла Великого (742-814 рр.), Англійську "Книгу страшного суду" часів Вільгельма Завойовника (1066-1087 рр.), Що містять докладні відомості про кількість і якість земель, сицилійський кадастр Фрідріха II (1194-1250 рр.), кадастр Калабрії (1375 р) та ін.

Метою та завданням навчальної дисципліни «Законодавче забезпечення кадастру нерухомості» є формування у студентів географічного факультету належного рівня знань щодо поняття, основних засад кадастру нерухомості, правових форми кадастрової діяльності в Україні, особливостей правового забезпечення державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Методами навчання є лекції, практичні заняття, самостійна робота. На практичних заняттях поєднується вивчення теоретичних питань певної теми із практичним розв'язанням юридичних задач. Вивчення окремих тем завершується підсумковим модульним контролем засвоєння теоретичних питань у формі тесту. Самостійна робота полягає у вивченні законодавства, рекомендованої літератури та опрацюванні питань, внесених на самостійну роботу.

Предметом навчальної дисципліни є норми Конституції України, законів та підзаконних нормативних актів у сфері регламентації кадастру нерухомості в Україні та практика їх застосування, наукові та навчальні теоретичні розробки в даній сфері.

1. ЗАГАЛЬНЕ ПОНЯТТЯ ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

1.1. Поняття та класифікація землі та нерухомості

До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

Здійснюючи класифікацію об'єктів нерухомості доцільно виділяти **нерухомість по природі, нерухомість за функціональним призначенням і нерухомість за правовим режимом обігу.**

1. До **нерухомості по природі** відносяться об'єкти природного походження – земельні ділянки, розташовані над і під ними надра, водні, лісові об'єкти. Такі визнаються нерухомістю, поки існує зв'язок із землею. У випадку відокремлення від неї, вони вважаються рухомими речами.

Історія правового регулювання обігу землі свідчить про те, що поняття нерухомості виникло, і розвивалося саме через залучення до цивільного обігу земельних ділянок; земля принципово не може не бути нерухомістю.

Необхідно визнати принципову різницю правових режимів землі та земельної ділянки.

Для наділення землі правовим режимом земельної ділянки необхідно її виділити з території держави і провести кадастрову оцінку шляхом визначення місця її знаходження, меж, індивідуальних ознак щодо рельєфу, наявності на ній об'єктів природного походження, кількості, якості та продуктивності ґрунтів, власника та вартості.

Земельною ділянкою визнається ділянка землі, на яку розповсюджуються гомогенні права власності і яка являє собою єдину власність, має фіксовані межі та характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським статусом та іншими характеристиками, які є її суттєвими складовими.

2. За функціональним призначенням до нерухомості відносяться штучно створені об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни цільового призначення – споруди та будівлі, а також підприємство як єдиний майновий комплекс.

Споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Різновидом споруд виступають *інженерні споруди*, під якими розуміють об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні

системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів та т. ін. До інженерних споруд відносяться: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди та т. ін.

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Будівлі за функціональним призначенням поділяються на *житлові та нежитлові*. Останні, в свою чергу, класифікуються на суспільні, комерційні об'єкти та інженерні споруди.

До *житлової нерухомості*, призначеної для проживання людей, належать житлові будинки різної поверховості, квартири, кімнати, дачні будинки, інші житлові приміщення.

Комерційна нерухомість приносить дохід або створює умови для його здобуття — офіси, ресторани, магазини, готелі, гаражі, склади, споруди, підприємства як майнові комплекси, підприємства побутового обслуговування (лазні, душові, перукарні, пральні, кінолабораторії, приймальні пункти, ательє різного призначення).

Суспільна (громадська) нерухомість — це лікувально-оздоровчі об'єкти (лікарні, поліклініки, будинки престарілих, дитини, санаторії, спортивні комплекси), навчально-виховні об'єкти (дитсадки, ясла, школи, училища, коледжі, університети, будинки дитячої творчості), культосвітні об'єкти (музеї, виставкові комплекси, будинки культури, театри, цирки, планетарії, зоопарки, парки культури, ботанічні сади), заклади науки та наукового обслуговування (академії та філії, науково-дослідні інститути, конструкторські бюро, проектні, проектно-пошукові, проектно-технологічні організації та інші), спеціальні об'єкти (адміністративні будівлі, пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти, поштамти, телефонні станції).

В свою чергу, *житловий будинок* — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК України).

Індивідуальний (садибний) житловий будинок — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, поверховість якої не повинна перевищувати

чотирьох поверхів, призначена для постійного у ній проживання та яка складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

Квартира — ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придбане для постійного у ньому проживання (ч. 1 ст. 382 ЦК України).

Квартира у двох рівнях - квартира, житлові та підсобні приміщення якої розміщені на двох суміжних поверхах і об'єднані внутрішньо квартирними сходами.

Садиба — земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ч. 1 ст. 381 ЦК України).

Приміщення — частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

Житлове приміщення — опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

Нежиле приміщення — приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

У більшості західноєвропейських країн об'єкти нерухомості класифікуються за категоріями А, Б та В.

До категорії А належить нерухомість, що використовується власником для ведення підприємницької діяльності. У свою чергу, категорія А поділяється на такі класи:

- спеціалізована нерухомість — нафтопереробні, хімічні заводи та інші об'єкти виробничого використання;
- неспеціалізована нерухомість — магазини, офіси, склади.

До категорії Б належить нерухомість, яка використовується для інвестицій. Особливою ознакою її є вид доходу у вигляді орендної плати, іпотеки або процентних доходів по закладним.

До категорії В належить нерухомість, що є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу.

Класифікації об'єктів нерухомості, що використовуються у західноєвропейських країнах, орієнтовані на показники дохідності нерухомого майна. Нерухомість як виробниче благо є формою існування капіталу, а нерухомість споживчого призначення виступає функцією доходу.

До другої групи нерухомого майна за функціональним призначенням, відповідно до ст.191 ЦК, відноситься підприємство як єдиний майновий

комплекс. Його особливість полягає в тому, що до складу підприємства включаються не лише земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, але й інші об'єкти, що зазвичай відносяться до рухомих, активи нематеріального характеру.

Підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності.

До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю.

Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

Підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди та інших правочинів.

3. До нерухомості за правовим режимом обігу відносяться об'єкти, які за своєю природою рухомі, більш того, їх функціональне призначення полягає в переміщенні в просторі, але за правовим режимом вони можуть бути віднесені до нерухомості. До таких належать повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Як правило нерухоме майно вільно переміщується у цивільному обороті. Особливістю правового статусу нерухомого майна (*зокрема, будівель і споруд – авт.*) є те, що, по-перше у процесі створення воно по черзі може набувати два статуси (незавершене будівництвом нерухоме майно і завершене нерухоме майно). При цьому законодавство дозволяє укладати угоди і з об'єктами незавершеного будівництва (ч. 3 ст. 331 ЦК України). По-друге, обов'язковою умовою виникнення прав на нерухоме майно є їх державна реєстрація. Саме з державною реєстрацією закон пов'язує момент виникнення речових прав на нерухомість.

Нерухомі речі зазвичай **складні**, оскільки складаються з сукупності різнорідних речей, що створюють єдине ціле і використовуються за єдиним призначенням. Серед „традиційної” нерухомості тільки земельна ділянка, якщо на ній немає будов, споруд чи насаджень, відноситься до **простих речей**. При здійсненні угод з нерухомістю власник вправі розпорядитися будь-якою з речей, що входять до нерухомості, найскладнішою нерухомою річчю, виключив з її складу будь-яку річ, що входить в неї.

Нерухомі речі можуть бути в фізичному сенсі як *подільними, так і неподільними*. Це залежить від фізичних параметрів даної речі, а також від наявності відповідних норм та правил. Так, житловий будинок може бути визнаний неподільною річчю в силу фізичної неможливості його поділити, а земельна ділянка може бути неподільною, оскільки в результаті поділу розмір частин стане менше передбачених земельним законодавством норм.

Відповідно до ст. 187 ЦК України, складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення. Складова частина речі не має самостійного існування в обороті внаслідок неможливості відділення її без пошкодження або заміни сутності усєї речі. Таким чином, ідея складової частини речі зводиться до недопустимості її руйнування.

В класичному майновому обороті *головною річчю* завжди визнається земля (земельна ділянка), а *приналежністю* – розміщені на ній об'єкти, включаючи нерухомість (які при відчуженні, за загальним правилом, мають переслідувати долю головної речі). В умовах визнання виключної власності держави на землю у вітчизняному правопорядку головним об'єктом стали вважатися розміщені на землі будівлі, споруди та інші об'єкти, за якими у випадку їх відчуження автоматично йшло право землекористування. Визнання та розвиток приватної власності на землю має потягти за собою повернення до традиційного підходу, за яким відчужувач та набувач об'єкту нерухомості будуть, перш за все, вирішувати питання про долю землі, на якій він розміщений.

1.2. Характерні ознаки нерухомого майна як об'єкту оцінки

Типова структура характеристик об'єкта нерухомості містить такі складові:

- нерухомість як об'єкт-річ
- нерухомість як об'єкт права
- нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямків використання (соціально-культурного, екологічного чи інше).

1. Характеристика нерухомості як об'єкту-речі:

1.1. Місцезнаходження об'єкта нерухомості. Місцезнаходження об'єкта нерухомості часто виступає визначальним фактором при проведенні операцій оцінки його вартості. В рамках цього підходу враховуються такі параметри місцезнаходження об'єкта нерухомості.

- Країна, область, місто, вулиця, адреса. Іноді також точні географічні координати.

- Параметри зовнішнього оточення об'єкта нерухомості. Враховується віддаленість чи наближеність до таких об'єктів місцевості як центр міста, парк, історична пам'ятка. При цьому інформація про місцезнаходження об'єкта

нерухомості супроводжується картографічними ілюстраціями з наведенням кількісних оцінок віддаленості.

- Характеристика безпосередніх сусідів, які підвищують чи знижують привабливість об'єкта нерухомості (супермаркет, школа, адміністративне приміщення, казино, звалище, смітник). Естетичне оточення об'єкта нерухомості. Природний ландшафт, архітектурні ансамблі та ін.

- Просторова, територіальна доступність засобів зовнішнього інфраструктурного забезпечення. В рамках цього параметра враховують такі характеристики:

- близькість чи наявність безпосереднього підключення до енергетичної мережі, газу, гарячої і холодної води, телекомунікаційних засобів;

- близькість або прямий доступ до різноманітних транспортних магістралей, товарних, пасажирських станцій, баз, складів. Ця інформація супроводжується схемами і картами з визначенням місцезнаходження об'єкта нерухомості і об'єктів транспортної інфраструктури;

- близькість чи віддаленість промислової та житлової зон, торговельних центрів, дитячих садків, шкіл, театрів та інших культурних центрів.

Слід враховувати, що параметри місцезнаходження об'єкта нерухомості формують середовище і умови його ефективного управління, підвищують чи зменшують привабливість і вартісну оцінку об'єкта нерухомості і часто визначальним чином впливають на показники ефективного використання цього об'єкта.

1.2. За фізичними характеристиками

- Геометричні дані: довжина, ширина, висота будівлі, загальна і корисна площа приміщення; довжина і ширина земельної ділянки;

Архітектурно-планувальні, землевпорядкувальні та будівельні рішення як в цілому по ділянці, так і окремо по будівлям і поверхам.

- Склад використаних будівельних і оздоблюваних матеріалів будівель і споруд; склад ґрунтів, порід, інженерно-геологічна характеристика ділянки та інше.

Інформація про фізичні характеристики об'єкта нерухомості повинна групуватися за такими двома напрямками.

А. Абсолютні дані обсягів, площ та інших габаритних розмірів будівель, споруд. Ця інформація повинна супроводжуватися графічними ілюстраціями з наведенням найбільш важливих розмірів.

Б. Оцінка з врахуванням динаміки процесів в об'єкті нерухомості. Наприклад, зміни в складі матеріалів, міра фізичного зносу конструкцій, інженерних систем і будівлі в цілому. Така оціночна інформація, як правило, наводиться в текстовому вигляді і супроводжується фотографіями та іншими фіксуєчими стан об'єкта графічними документами.

1.3. Функціональні характеристики об'єкта нерухомості містять такі дані.

- Функціональне призначення об'єкта нерухомості. Це може бути житловий будинок, адміністративне приміщення, складське приміщення, супермаркет, підприємство та інше. На наступному етапі дослідження наводиться більш конкретна функціональна деталізація. Необхідно при цьому враховувати, що останніми роками збільшується кількість об'єктів нерухомості багатофункціонального призначення. Вони об'єднують в різноманітних пропорціях приміщення для офісів, торгових центрів, громадського харчування та інше.

- Рівень функціонального забезпечення об'єкта нерухомості. В цьому аспекті розглядаються склад і структура технологічного та іншого відповідного функціональному призначенню об'єкта обладнання, засоби зв'язку та інше інформаційне забезпечення. Наприклад, для вищого навчального закладу це інформація такого змісту: забезпеченість навчального процесу аудиторним фондом, оснащеність аудиторій навчальною оргтехнікою, комп'ютерними засобами; характеристика фонду бібліотеки, зв'язок з Internet.

- Кадрове професіональне забезпечення. Це інформація про професійний досвід установи та її кадрів у відповідній функціональній галузі діяльності. Наприклад, для вищого навчального закладу цей функціональний розділ містить характеристики професорського-викладацького складу, наукових і організаційних лідерів, наявність наукових шкіл та інше.

2. Характеристика нерухомості як об'єкта права

2.1. Визначення власника об'єкта (титул). Чітке, точне, достовірне визначення власника об'єкта належить до найбільш важливих попередніх операцій правового інформаційного забезпечення, що формують рівень надійності і стабільності всіх подальших операцій із нерухомістю. В рамках цього питання визначається ім'я фізичної чи юридичної особи, склад акціонерів, термін вступу у право власності та інше.

2.2. Право і умови користування об'єктом нерухомості. Ця характеристика передбачає врахування такої інформації. Оренда охоплює весь об'єкт чи його частину, строки орендних угод, умови їх перегляду. Передбачається право викупу орендованого об'єкта, на яких умовах і в які терміни.

2.3. Правова форма управління об'єктом нерухомості.

В операціях з нерухомістю важливе місце належить інформації про наявність (чи відсутність) різноманітних схем зовнішнього управління, визначених для певного об'єкта нерухомості. Наприклад, визначене відповідним нормативним актом для певного об'єкта арбітражне чи довірче управління. Для об'єктів державної і муніципальної власності зазначається визначена форма управління: господарське ведення, оперативне управління.

2.4. Правові пільги і обмеження. В цій частині зазначається наявність пільг чи обмежень, що діють у певний період часу, в конкретному регіоні, і яким чином вони поширюються на об'єкт нерухомості чи на прогнозовані операції із ним. Тут можуть бути необхідні такі відомості:

Наявність офіційного дозволу на проведення робіт, будівництво чи реконструкцію об'єкта нерухомості.

- Документально підтвержені пільги в частині оподаткування з визначенням умов і строків дії наданих пільг.

- Інформація про обмеження в користуванні чи використанні певного об'єкта нерухомості. Наприклад, сервітути при користуванні земельними ділянками. Визначення прав осіб, що не є власниками конкретного об'єкта, але за діючими нормативними актами обмежують права власника.

2.5. Поточний стан нормативно-правової бази. Враховується, вивчається нормативно-правова база країни, регіону, міста, пов'язана з регулюванням відносин власності як в цілому, так і в групі об'єктів нерухомості, що оцінюються. Це, наприклад, питання інвестиційного законодавства, власності на землю та інше.

3. Економічні та інші характеристики об'єктів нерухомості

Економічні характеристики оціночної діяльності охоплюють такі сфери: вартісні показники, ринкова інформація, загальноекономічні дані.

3.1. Вартісні показники, зазвичай, містять: кошторисні розрахунки вартості об'єктів, ставки орендної плати, норми дохідності експлуатації об'єктів нерухомості та інше.

3.2. У складі ринкової інформації важливе місце належить відомостям про рівень цін та їх динаміку в окремих секторах ринку нерухомості, стан попиту і пропозиції, характеристика інвестиційних циклів, індекси капіталізації та інше.

3.3. Загальноекономічна інформація пов'язана з аналітичними оцінками очікуваної динаміки визначальних показників економічного розвитку країни, таких як валовий внутрішній продукт, рівень доходів на душу населення, рівень інфляції, номенклатура і динаміка робочих місць, стабільність законодавства, стабільність грошової одиниці та інше.

При цьому, будинки та споруди та єдиний майновий комплекс як об'єкти нерухомого майна також характеризуються низкою особливостей:

1) ці об'єкти розташовані на земельній ділянці та нерозривно пов'язані з землею, тобто вони не можуть існувати без землі;

2) переміщення зазначених об'єктів є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення;

3) зношуються;

4) в процесі оцінки їх вартості доцільне застосування узагальнюючих технічних характеристик, наприклад: 1м^2 площі, 1м погонний довжини, 1м^3 обсягу і т. ін..

1.3. Земельна ділянка як особливий об'єкт нерухомості

Особливості землі як об'єкту оцінки визначаються її особливим місцем у складі нерухомості. Нерухомість — це земля, як окремий об'єкт оцінки, або земля разом із забудовою, за якою на ділянці розміщуються будинки або споруди.

Спосіб використання земельних ділянок, будівель та споруд зазначається законодавчо і зміна цього способу потребує погодження з місцевою владою.

Сучасні погляди на проблему оцінки відображають об'єктивну властивість землі впливати на результати оцінки нерухомості в цілому залежно від *індивідуальних характеристик* і вона:

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- незамінна іншими засобами виробництва;
- має сталість місця розташування;
- не зношується при правильному використанні;
- територіально різноякісна;
- має специфічну індивідуальну корисність.

Вартість ділянки залежить:

- від оточення, у тому числі від інфраструктури;
- від дозволених напрямків використання;
- від того, що розташовано на ній;
- від природних умов;
- від надр та складу поверхневого шару (не завжди);
- від політичної стабільності та коливань попиту;
- від стану економіки та рівня розвитку країни, регіону;
- від стану її власних корисних властивостей.

Без попередньої геодезичної зйомки, оцінки, бонітування ґрунтів, прив'язки до усіх систем навколишньої інфраструктури в сучасних умовах земля не може бути об'єктом оцінки. Взагалі земля, щоб стати майданчиком під забудову, потребує виконання розчистки, вирубки заростів, рівняння схилів, дренажу заболоченої місцевості, створення під'їздів та інших поліпшень, що потребують капіталовкладень.

Земля може бути незамінною іншими засобами виробництва, якщо розташування об'єкта під землею або в морі на опорах чи понтонах неможливо.

Те, що земля не зношується при правильному використанні теж відносно, якщо врахувати геологічні розломи, землетруси, виверження, техногенні

катастрофи типу Чорнобильської, яка призвела до неможливості промислового використання довкілля, не дивлячись на те, що ці землі використовувалися власниками розташованих у зоні підприємств за всіма правилами.

Продуктивна ділянка виснажується незалежно від догляду, тому аграрії і вимушені застосовувати сівозміну та надавати час на "відпочинок" землі. Промислова ділянка може втратити цінність зі зміною оточення, інфраструктури, законодавства, попиту на продукцію (роботи, послуги, що на ній виконуються) у результаті кризи або депресії, і все це навіть за умов правильного використання. Специфічна корисність земельної ділянки під забудовою часто залежить не стільки від самої ділянки, скільки від умов, у яких вона використовується та вимог власника до очікуваних результатів.

2. СВІТОВИЙ ДОСВІД ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Кадастр нерухомості у Франції та країн її групи

Країни з, так званої, наполеонівської адміністративною системою. У цих країнах розвиток кадастру почалося в 19 столітті: у Франції в 1807 році, в Італії в 1886 після об'єднання Італії в 1860 р.

Сучасний кадастр в Франції базується на законі від 18.07.1974. В Італії на Декреті № 650 від 1972.

У країнах з наполеонівською системою головна мета кадастру - оподаткування власності (фіскальний кадастр), що не має функцій юридичної кадастру (або системи , спрямованої на захист прав власності).

Імператор Наполеон при створенні системи кадастру передбачав, що система буде служити для забезпечення юридичного захисту власності і було кілька спроб надати кадастру юридичні функції , проте ця ідея так і не була реалізована за всю історію існування системи внаслідок того , що таку складну систему неможливо було вибудувати. У зв'язку з переходом до цивілізованого ринкового відношенню, в цих країнах виникає гостра необхідність створення, крім кадастрового реєстру, спеціального реєстру прав власності щодо нерухомості. Такі реєстри були створені і діють в усіх країнах з наполеонівською системою. Дані цього реєстру мають юридичну силу, але лише як перше, не основне доказ, в суперечках. Фактично реалізована не система реєстрації прав, а система їх публікації перед третіми особами (на відміну від Німеччини, Великобританії, тощо, де реєстрація служить основою для визнання прав і гарантується державою).

Кадастр і реєстр в цих країнах підпорядковуються Міністерству національної економіки і фінансів.

У кадастрових системах підтримується тільки та інформація, яка необхідна для цілей управління оподаткуванням. Інформація про ґрунти, природні ресурси і т.п. , збирається в інформаційних системах Мінсільгоспу або Мінекономіки.

У цих країнах національний реєстр є централізованою системою, яка управляється виключно державою на основі законодавчих актів країни, але функції практичного виконання робіт передані на рівень муніципалітетів (областей), де знаходяться відповідні підрозділи служби.

Система складається з двох частин - картографічної та документальної (текстової).

Вся інформація в системі згрупована на основі земельної ділянки.

У реєстрі нерухомості, який в цих країнах є окремим органом, але тісно пов'язані з кадастровим реєстром, реєструються :

- реальні права власника щодо нерухомості;
- юридичні акти (купівлі-продажу, рішення про транзакції, цензи, права на поверхню і надра, сервітути) ;
- інтереси третіх осіб;
- обмеження;
- іпотека , кредити і т.д.

Ця інформація, на відміну від кадастрового реєстру , згрупована в реєстрі по власникам, тому для підтримки зв'язку між цими реєстрами виникає необхідність створення громіздкої системи ідентифікації даних. Реєстр базується на основі комп'ютерних технологій , які дозволяють легко оперувати записами про близько 40 млн. власників та близько 94 млн. парцел і в автоматизованому режимі отримувати всю необхідну інформацію і роздруковувати необхідні документи.

У Франції система реєстрації фактично складається з 353 реєстрів згрупованих у 6 груп. Реєстр передбачає наявність Головного реєстратора, який несе особисту відповідальність за правильність даних у реєстрі. Це державний службовець відповідного рангу, єдиний серед державних службовців має такий статус, і, крім посадового окладу одержує спеціальну доплату. Відповідальні працівники реєстрів створили спеціальний страховий фонд на випадок помилок.

Система оцінки нерухомості в цій групі країн базується на основі рентної, а не ринкової вартості. За висновками фахівців цих країн, такий підхід відживає себе , так як вимагає громіздкої неефективної системи оцінки .

Такий же підхід, який базується на " кадастрової ренті ", застосовується в Іспанії. Тут до 1985 р. фактично не існувало кадастру в європейському розумінні. Багато разів робилися спроби встановити кадастрову систему європейського типу , але в умовах авторитаризму вони наштовхувалися на опір великих землевласників і владних структур. Впровадження сучасної системи європейського типу почалося в 1987 р., майже через 9 років після прийняття Конституції 1978 р., з прийняттям якої в країні розгорнулися глибокі економічні реформи.

Офіційно іспанська кадастр був заснований в 1845 р., але тільки в 1906 р. Закон про Кадастрі (Law of Cadastre) встановив правила виконання робіт. Головна мета закону була у створенні земельного реєстру. З початку і до 1964 це був тільки сільський кадастр , з часом почалися роботи по міському кадастру і сьогодні міський кадастр став найважливішим внаслідок високого прибутку від оподаткування.

У 1978, в ході реформи системи оподаткування, було встановлено, що податки на нерухомість повинні збиратися місцевою владою. Податки на нерухомість складають основний річний дохід для місцевої влади, а система

оподаткування заснована на кадастрових даних. Ця причина разом з важливістю кадастрових даних для багатьох застосувань, стала для Уряду Іспанії приводом почати в 1982 р. комплексне оновлення кадастру з метою досягнення високої якості кадастрових даних, що базуються на точній і постійно оновлюваній картографічній основі.

Хоча Франція і розглядається як історична батьківщина сучасного кадастру, сьогодні французький кадастр не можна навести як успішно діючого прикладу. Основний первісною метою його було оподаткування нерухомості, що призвело до формування інформаційної системи, заснованої на реєстрі власників нерухомості і через них - приписаних до них їх володінь. Бурхливі політичні події з одного боку і непослідовна поспішність, з якою всякий черговий раз бралися за вдосконалення кадастру - з іншого, призвели до вельми сумнівного результату: немає підстав стверджувати, що всі реально існуючі одиниці земельної власності відображені в кадастрі, але самий основний негатив полягає в тому, що межі реальних володінь і зафіксовані в кадастрі часто не збігаються один з одним. При чому мова йде не про те, що реальні і відбиті графічно земельні ділянки мають принципово різну конфігурацію, а про те, що постійно виявляється якась «сдвіжка», якась неточність, якась приблизно. Якщо такий стан незначно позначається на результатах податкового збору, то для цілей юридичних воно часто небезпечно неприпустимими непорозуміннями. Внаслідок цього кадастр у Франції не розглядається як авторитетний юридичний документ. Стаття 2229 Цивільного Кодексу говорить: «Остаточний документ, яким є протокол установки межових знаків, не гарантує, що один із власників, не захоче реєструвати права власності на частину сусідньої ділянки, як результат користування цією частиною більш 30 років, в результаті чого початкове межкування зміниться відповідно до дійсним використанням». Це означає, що факт реального відкритого володіння протягом 30 -ти років як доказ права має пріоритет по відношенню до даних кадастру.

Кадастрові плани, які зараз використовуються, мають різне походження.

В половині з них, в основному в сільській місцевості, досі використовуються старі плани наполеонівського часу, а також плани, складені в проміжку між 1930р. і 1960р. Вони в основному недостатньо точні і в них є випадкові помилки (картина ділянки, таким чином, деформована);

Інша половина складена з нових планів, так званих «регулярних», тому вони відповідають офіційним технічним нормам; вони відомі своєю великою точністю картографічного зображення, але є недостатніми для задоволення деяких приватних потреб;

Площі, представлені в кадастрі, є наслідком, в основному, з «графічного» обчислення, тобто зробленого після виміру, зазначеного на плані, а не в

результаті справжнього межування. Таким чином, вони позбавлені точності, безпосередньо пов'язаної з якістю плану.

До цього необхідно додати той факт, що державна власність не відображена в кадастрі, таким чином, існують явна недостатність кадастрової інформації. Причина цього криється, насамперед, у орієнтації на фіскальну функцію кадастру - якщо держава як власник нерухомості не є платником податку, то, природно, що його немає в реєстрі власників нерухомості, а, отже, не може бути й реєстрації належних йому об'єктів нерухомості.

Крім того, існують помилки, які є результатом незареєстрованих змін (багато кілометрів комунальних мереж не існує юридично і таким чином не можуть за існуючими правилами фігурувати в Кадастровому плані).

У 1990 році міністром фінансів, в чиєму веденні знаходиться кадастр, було прийнято рішення про створення Цифрового кадастрового плану (GPI). Говорячи про великих етапах розвитку французького кадастру, це рішення ознаменувало початок третього етапу його розвитку (Початок перших в 1807 році поклав Наполеон, початок другого відзначено реформою 1955). Метою сучасної реформи є створення кадастру, відповідального стандартам німецького і швейцарського кадастру. Заради цього передбачається суцільне переогляд всіх об'єктів нерухомої власності.

Природно, що французька система зробила значний вплив на свої колишні колонії, такі як більшість країн північної і західної Африки. У цих країнах кадастри та земельні реєстри ("Livre Foncier"), зазвичай, охоплюють тільки незначну частину землі, в основному, в міських районах. В цілому, реєстрація проводиться добровільно (в деяких випадках, однак, вона є обов'язковою, наприклад, при пожалованнях державної землі). Зазвичай, земельна реєстрація являє собою реєстрацію титулів, при цьому на кожен земельну ділянку відводиться окрема сторінка. Якщо хто-небудь захоче зареєструвати своє право на землю, він повинен подати заявку реєстратору. Після цього його заява стає офіційним протягом певного періоду часу, а потім земля повинна підлягати обстеженню та демаркації в присутності сусідів та інших зацікавлених сторін. Після закінчення терміну можливості подачі апеляції земельна одиниця вписується в реєстр, а її власнику видається сертифікат на право володіння.

На Іспанію та Італію також вплинув кадастр Наполеона. Тут були прийняті системи, розроблені на ідентичною основі. Однак розроблені вони були лише частково, зокрема, іспанська система, не забезпечує всеосяжного, національного охоплення. Між кадастром нерухомості та реєстрацією прав на неї є слабкий зв'язок. Ці дві системи записів контролюються різними органами управління, і опису в реєстрі прав не завжди належать до об'єктів, описаним в кадастрі. Таким чином, зв'язок між кадастром та реєстром забезпечується, в

першу чергу , не за рахунок вказівки земельних ділянок , а швидше за рахунок вказівки імені власника. Звичайно, це є перешкодою для подальшого об'єднання цих систем.

Для ведення земельно-кадастрових робіт в країні діє Генеральна дирекція податкових служб, податкових та земельних операцій (Direction General des Import Services des Operations Fiscales et Fonciers), розташована в Парижі, а в кожному департаменті є окремі дирекції податкових служб. Їх підрозділами є податкові центри, кадастрові інспекції, земельні відділи, служби оподаткування, існують також регіональні земельно-кадастрові інформаційні центри.

Податкові та кадастрові підрозділи Франції взаємодіють з Міністерством фінансів і Міністерством юстиції , провідним реєстри справ. Функції кадастру у Франції полягають у визначенні місця розташування та ідентифікації земельних ділянок; описі їх меж, типу вирощуваних культур, характеристики будівель; розрахунку бази для оподаткування земельних ділянок і будов; оновленні кадастрового плану та супутньої текстової інформації.

Зведеним документом для обліку та оцінки майна, а також для визначення земельного податку забудованих і незабудованих земельних ділянок служить кадастрова матриця . Опис секції являє собою легенду плану. Для кожної парцелли вона містить:

- Нумерацію (букву секції та номер плану);
- Її адресу;
- Кадастрове зміст;
- Номер комуни і землеволодіння;
- Вказівку, що відбулися.

Комп'ютерне управління кадастровими планами здійснюється на єдиній платформі з допомогою програми «PCI Vecteur» або «PCI Image».

Відповідно до програми угод між податковими управліннями та місцевими органами влади триває сканування кадастрових планів. Файли зі сканованими планами замінюють паперові копії і служать базою для векторизації . Інформація в електронному вигляді може передаватися окремими файлами. Файл назв місцевостей і доріг дає можливість кодування цих об'єктів в кожній комуні. Він використовується дирекцією податкової інспекції для кодування адрес і може бути пред'явлений кожному бажаючому.

Докладний файл власників на рівні комуни містить ідентифікатор та адресу фізичних та юридичних осіб , що володіють нерухомістю.

Файл будівель вказує тип (будинок , квартира) і призначення (житловий фонд , промислове будова , кожної будови і його кадастрову орендну вартість). Файл парцелл дозволяє дізнатися тип культур, вирощуваних на кожній земельній ділянці або на її частині, їх площа і кадастрову орендну вартість.

Ці файли щороку оновлюються. Їх можна отримати в користування за певну плату. Файл назв місцевостей і доріг надається будь-якому охочому, інші файли призначені тільки для органів місцевої адміністрації (комун, департаментів, регіонів) і установ, що у державному підпорядкуванні.

2.2. Кадастр нерухомості у Німеччині

У Німеччині система складається з двох частин: поземельної книги та кадастру, які тісно взаємопов'язані. Поняття «земельна ділянка» згідно німецької праву об'єднує дві ознаки: «обмежена частина земної поверхні» і «реєстраційний запис у поземельній книзі».

Організація і ведення земельного кадастру здійснюються в різних федеральних землях Німеччини по-різному. Наприклад, у федеральній землі Гессен земельні справи веде Міністерство економіки, транспорту та розвитку території в м. Вісбаден. У його веденні знаходиться Геодезичне управління землі Гессен, яке керує діяльністю установ геодезії і топографічної зйомки на всій території федеральної землі, а також контролює і організовує діяльність 26 головних управлінь з регіонального розвитку, кадастру та землеустрою.

Законодавчою основою для ведення кадастру є Закон землі Гессен «Про кадастр нерухомості та геодезичної зйомки» від 2 жовтня 1992 р. Він визначає шляхи створення та ведення земельного кадастру і завдання геодезичної зйомки.

У федеральній землі Саксонія питання земельного кадастру знаходяться у віданні Міністерства внутрішніх справ і Земельного геодезичного управління, які контролюють діяльність 18 державних установ геодезії та землеустрою, а також міських установ геодезії, державних ліцензованих землемірів.

У ряді інших земель Німеччини питання управління земельними ресурсами та ведення земельного кадастру вирішують Міністерство фінансів, Міністерство економічного розвитку.

Поземельна книга в Німеччині призначена для:

- визначення та встановлення прав на окремі земельні ділянки;
- надання встановлених законом гарантій прав власності;
- реєстрації обтяження власності (земельних ділянок).

У поземельній книзі реєструються всі права на земельну ділянку. Для кожного з цих прав заводиться окремий лист поземельної книги.

Відповідно з німецькими законами внесення запису до Поземельної книги є необхідною умовою будь-якого придбання прав на земельну ділянку або інших конституційних прав, прирівняних до них.

Якщо у винятковому випадку відбувся перехід власності без здійснення запису, то в поземельну книгу має бути внесена додаткова коригуюча запис.

Земельні ділянки в Німеччині підлягають обов'язковій реєстрації, крім тих, що перебувають у державній власності Федеративної Республіки Німеччина, власності федеральних земель, комун, церковних громад, монастирів і громадських шляхів залізничного сполучення. Територіально - організаційною одиницею в поземельній книзі є частина сільської громади або частина міста (район), а уповноваженою установою з ведення поземельної книги - Поземельное управління при дільничному суді, представляє собою суд нижчої інстанції в Німеччині. Всього в поземельних книгах цієї країни, які розглядаються як державні реєстри, зареєстровано 61,3 млн. земельних ділянок.

Реєстрація всіх прав власності в поземельній книзі служить зміцненню правової надійності в правових, економічних відносинах і в галузі управління (напр, планування, податки). Усі записи в поземельній книзі сприймаються як юридично вірні аж до доведення протилежного.

Кожен громадянин може довіряти даним поземельної книги. На основі цієї довіри до правильності даних поземельної книги можуть прийматися юридичні та економічні рішення. Поземельна книга в Німеччині містить опис правових умов законного володіння земельними ділянками. До цієї інформації належать, насамперед, дані про власників, їх права, обтяження та осіб, які мають претензії. У поземельну книгу, на відміну від кадастру нерухомості, заносяться не всі земельні ділянки. Наприклад, державні земельні ділянки, якщо вони не знаходяться в обороті, включати в неї не обов'язково. Реєструються тільки необхідні до занесення права і ті лише на основі заяви, а не з ініціативи самого Управління. Зміна права знаходить силу з моменту його занесення в поземельну книгу.

У поземельну книгу заноситься зміст договору про купівлю-продаж і дані вимірювань земельної ділянки (дані кадастру, позначення, площа в га., Реальне користування), реєстрація прав згідно із законодавством федеральних земель: гірничопромислове право, права рибальства, права користування. Самими основними правами на земельну ділянку є: власність, спільна власність, спадкове право на забудову, послуга (наприклад, право шляхів (проходу), право комунікацій), користування (право отримувати користь із земельної ділянки, не будучи його власником), іпотека (право застави земельної ділянки, одержувач кредиту ручається земельною ділянкою перед кредитором за виплату грошей), переважне право купівлі, право продажу, квартирна власність (складається з двох зв'язаних прав, власність на квартиру і спільна власність на спільну земельну ділянку).

Кадастр нерухомості містить повну інформацію про нерухомості на всій території.

Кадастр нерухомості утворює базисну інформаційну систему для всіх даних, які пов'язані із земельною ділянкою:

1. Громадський реєстр земельних ділянок для юридичних відносин (поземельна книга).

2. Свідоцтво результатів якості землекористування для сільсько-лісогосподарських площ (родючість землі, якість ріллі і т.д.) і дані про реальний землекористуванні забудованих територій (міські території, території громад, площі житлової забудови, транспортні площі, зелені насадження і т. д.).

3. Сприяє при визначенні тригонометричних і висотних пунктів.

4. Постачає дані фінансовому управлінню для оподаткування.

5. Постачає і обробляє карти для будівництва (планування), екології, захисту природи.

6. Видає громадянину довідки та документи про його землеволодінні, наприклад, плани розташування, дані про кордони.

Кадастр нерухомості складається з трьох частин:

- Книги кадастру нерухомості (описової частини),

- Кадастрової карти (графічного відображення земельних ділянок),

- Результатів геодезичних обчислень.

Кадастр нерухомості в Німеччині ведеться в цифровому вигляді з початку 70 -х років ХХ в . У землі Нижня Саксонія ведення книги кадастру нерухомості автоматизовано з 1984 р. , цифрова карта кадастру нерухомості майже повністю готова. Автоматизована книга і карта кадастру нерухомості пов'язані між собою за допомогою номери і координат ділянки.

Поземельна книга та кадастр нерухомості в Німеччині через історично сформованого різного їх призначення (гарантія власності на землю і основа для земельного оподаткування) виникли окремо , і тільки після появи Статуту поземельної книги між цими двома реєстрами визначилася зв'язок . Згідно з цим документом кадастр нерухомості створюється як державного реєстру. Розпорядження про поземельній книзі наказує зворотний зв'язок поземельної книги з даними кадастру нерухомості та необхідність внесення кадастрових даних в поземельну книгу.

Збереження відповідності двох реєстрів гарантується загальним розпорядженням міністра юстиції «Про збереження і відповідності між поземельної книгою і кадастром нерухомості». В останні роки відбувається об'єднання земельного кадастру та поземельної книги в одну базу даних.

Німецька система управління нерухомістю, виходячи з юридичних традицій країн, які відносяться до цієї групи, відрізняється від раніше розглянутих систем реєстрації, насамперед, детально обробленими процедурами, високою точністю визначення меж землеволодінь, гарантіями положення кордонів, гарантіями зареєстрованих прав, і т.п.

Кадастрова, геодезична і картографічна система була створена в Німеччині на початку 19 -го століття у зв'язку з новою системою оподаткування

нерухомості. Тому було необхідно визначити межі та зареєструвати приватну і суспільну власність, що і стало завданням кадастрової Служби, заснованої в перших двох декадах 19 -го століття.

Дуже важливим для реєстрації земель та кадастру було прийняття в 1900 році Німеччиною Цивільного Кодексу "Burgerliches Gesetzbuch", який складає основу для транзакцій та реєстрації прав на нерухоме майно.

Водночас, у самій Німеччині організаційно єдиної системи на рівні держави немає, в силу федеративного устрою країни. Але, у всіх землях роботи виконуються за загальними правилами і в єдиних стандартах. Основна відмінність полягає у вирішенні організаційних питань. Так, в різних землях організації, які ведуть кадастрові системи, підпорядковані різним міністерствам: Міністерству фінансів, Міністерству юстиції, Міністерству внутрішніх справ.

Треба відзначити, що слово "кадастр" тільки умовно можливо застосувати у разі Німеччині, не дивлячись на те, що на початку створення система зазнала значний вплив французької системи .

У загальному контексті, з точки зору інституційної структури, система складається з трьох основних елементів: Управління земельної книги (Landbuchamt), яке веде реєстр власності, який складається з кадастрових карт, документів і записів про власність; Управління топографічних зйомок (Landesfermessungsamt), яке відповідає за створення кадастрових карт та підготовку документації, а також проводить всі топографо-геодезичні роботи для інших цілей; Нотаріат, який посвідчує угоди та інші правові акти, які стосуються прав власності, транзакцій і обмежень і веде реєстр цих актів.

Ці три незалежних елемента взаємопов'язані і діють спільно, контролюючи один одного, що дає можливість отримувати високу якість даних в системі.

Незважаючи на те, що основою для системи була підтримка оподаткування, ця функція зараз стає менш важливою, а більше уваги приділяється забезпеченню прав власності та спрощенню процедури транзакцій власності.

Німеччина досягла значно кращого розвитку системи в порівнянні з країнами наполеонівського кадастру з точки зору надійності даних - реєстр власності підтримується картографічними даними, які є частиною реєстру і мають , у зв'язку з цим, юридичну силу, передбачену законом.

Картографування власності може вестися тільки державними установами, або під їх контролем, і фахівцями, які мають спеціальні ліцензії . Реєстрація є виключною прерогативою держави.

Не дивлячись на те, що реєстр нерухомості та картографування нерухомості ведеться двома різними організаціями, всі дані відмінно

узгоджуються між собою, а незалежність цих організацій значною мірою сприяє достовірності даних тому, що кожна сторона несе відповідальність за свою частину. Реєстри власності в основному комп'ютеризовані (або перебувають у процесі комп'ютеризації) і базуються на цифрових великомасштабних картах.

Реєстр нерухомості відрізняється від наполеонівської системи. Всупереч ряду технічних відмінностей (наприклад, за основу реєстрації прийнята одиниця власності, а не власник), головним є те, що будь-яка транзакція вважається незавершеною, поки вона не зареєстрована в реєстрі. Реєстр побудований на принципі легітимності записів, які, в свою чергу, передбачають високі вимоги щодо відсутності помилок в записах. Записи в реєстрі разом з картами власності служать основою для доказів у судових інстанціях при вирішенні спорів щодо нерухомості. Майже у всіх Федеральних Землях аналогові кадастрові дані були трансформовані в цифрову форму. Протягом наступного десятиліття ця робота буде здійснена з усіма великомасштабними кадастровими і дрібномасштабними топографічними картами.

Крім того, кадастрові служби забезпечують міста і муніципалітети даними і документами для муніципального планування і проектування. У найближчому майбутньому, основним напрямом буде розробка і впровадження офіційної геоінформаційної системи (ГІС).

При проведенні земельного кадастру у східній частині країни в складі земельного фонду виділяють землі сільськогосподарського призначення, лісового фонду, забудовані або ті, що підлягають забудові, постійно зайняті водами і землі спеціального призначення, тобто призначені для промисловості, транспорту і т.д. Конкретний перелік сільськогосподарських угідь, а також основи для віднесення земельних ділянок до відповідних видів угідь у межах земель сільськогосподарського призначення різні у двох системах обліку земель.

Кадастр нерухомого майна є системою державного обліку земель шляхом картування і реєстрації всього земельного фонду за природними, економічними та юридичними ознаками. При обліку сільськогосподарських земель у кадастрі нерухомості дається характеристика всіх земельних ділянок за їх природними властивостями і якістю. Отже, в основу віднесення земельної ділянки до певного виду сільськогосподарських угідь кладуть дані оцінки земель. Всі земельні ділянки у кадастрі нерухомості поділені на такі групи і види використання:

- безпосередньо сільськогосподарські та лісогосподарські види використання - рілля, сади, виноградники, природні кормові угіддя, ліси;
- землі, непридатні для обробітки, – покриті водою, болота, пустирі;

- інші види використання – забудовані землі, зайняті дорогами, аеродромами, спортмайданчиками тощо.

Матеріали кадастру нерухомості про якість сільськогосподарських земель є вихідними для складання й ведення господарського земельного кадастру. Головне завдання господарського кадастру полягає у державному обліку всіх сільськогосподарських, лісогосподарських і рибогосподарських земель. Основою для віднесення земельних ділянок до того чи іншого виду використання при веденні господарського кадастру є юридично закріплене фактичне використання земель. Фактичний вид використання може не збігатися з даними земельного кадастру лише тоді, коли землевласники змінюють вид користування без попереднього дозволу компетентного державного органу або подальшого санкціонування ним такої зміни. У сумнівних випадках для віднесення земельної ділянки у відповідну групу користування враховують завдання щодо збереження і розширення сільськогосподарських угідь. Деякі відхилення від загального принципу віднесення земельних ділянок до певного виду угідь за юридично закріпленим фактичним використанням допускаються у господарському кадастрі стосовно земель, зайнятих водами. Землі зайняті водами, непридатні для ведення рибного господарства, обліковуються у господарському кадастрі як пустирі або як непридатні для використання землі.

У господарському кадастрі розрізняють такі види використання сільськогосподарських земель:

- сільськогосподарські види використання (рілля, сади, виноградники, луки, пасовища);

- види використання, що змінюються, тобто земельні ділянки використовуються то як рілля, то як кормові угіддя;

- інші види використання (ліси, земельні ділянки, зайняті водами, пустирі, землі, непридатні для використання, забудовані земельні ділянки тощо).

Дані якісної оцінки земель містяться у кадастрі нерухомості і у господарському кадастрі. Оцінка сільськогосподарських земель проведена у Німеччині на основі закону від 16 жовтня 1934 р. Головне завдання цієї оцінки полягає у створенні фундаменту для оподаткування, встановлення ціни на землю і т.д. У післявоєнний період перші земельно-оціночні роботи проведені у східній частині країни протягом 1948-1954 рр. Надалі система цієї оцінки була значно поліпшена у зв'язку з необхідністю використання земельно-кадастрових даних для планування сільського господарства. Таким чином, головне завдання оцінки земель полягає в одержанні даних, необхідних не тільки для оподаткування, але й для організації планомірного використання землі.

Для виконання поставлених завдань у Міністерстві сільського і лісового господарства та окружних відділах сільського господарства створені робочі групи для оцінки земель. Безпосереднє ведення земельного кадастру в районах покладено на районні кадастрові відділи. В основу земельно-оціночних робіт покладені матеріали великомасштабних ґрунтових зйомок з детальною характеристикою земель за природними властивостями, а також дані про врожайність сільськогосподарських культур, валовий і чистий доходи. При цьому враховуються відомості про врожайність, зумовлену природними чинниками. Підвищення врожайності у результаті поліпшеного обробітку ґрунту, внесення добрив, меліорації, підбору сільськогосподарських культур у розрахунок не береться.

Земельно-оціночні роботи складаються з двох розділів: перший – точне визначення ґрунту за його якостями (бонітування ґрунту) і другий – визначення продуктивної здатності ґрунту (оцінка земель). Бонітування ґрунтів проводиться на основі обліку таких об'єктивних природних показників, як механічний склад, геологічне походження ґрунту і ступінь природного стану. При бонітуванні ріллі виділено дев'ять видів ґрунту за механічним складом, п'ять груп за геологічним походженням ґрунту і сім ступенів природного стану. Для встановлення продуктивної здатності земель враховувалась різниця доходу, яка зумовлюється якістю ґрунту, рельєфом та кліматом. У результаті оцінки вимагалось відобразити природні відмінності ґрунту і головним чином незмінювані умови дохідності. Економічні умови – шляхи сполучення, ринки збуту та інші змінювані умови дохідності – повинні враховуватися при встановленні загальної оцінки господарства. В основу економічної оцінки землі покладені матеріали бонітування ґрунтів. З цією метою для всіх природних класів визначена відносна дохідність земель як різниця між валовим доходом і витратами виробництва на одиницю земельної площі. Для зручності порівняння дохідності різних класів земель встановлена система числових індексів відносної дохідності, в якій дохід з найкращих земель у Саксонії умовно прийнятий за 100, а фактичні доходи з решти земель виражені у відсотках від доходу з кращих земель. Встановлено, що гірші землі у 14,3 рази менш дохідні, ніж кращі, тому числовий індекс відносної дохідності таких земель дорівнює семи. Дані бонітування ґрунтів за природними властивостями й економічної оцінки за чистим доходом зведені у 100-бальну шкалу оцінки земель.

Залежно від геологічного походження ґрунту виділені льодовики, або делювіальні відклади (Д), нанесені алювіальні ґрунти (А), лесові ґрунти (Л), продукти вивітрювання корінних порід (В) і сильно кам'янисті (Вк).

Ступінь природного стану ґрунту встановлюють залежно від будови ґрунтового профілю, забарвлення, структури, складу, новоутворень, ступеня

вилугуваності, опідзоленості, заболоченості, ущільненості ґрунту тощо. Наприклад, ґрунти першого ступеня характеризуються порівняно високим вмістом гумусу у верхньому горизонті, поступовим переходом гумусового горизонту в карбонатну суглинкову материнську породу, пухким складом, грудкуватою структурою, відсутністю залізистих утворень. До цього ступеня відносять чорноземні або близькі до них за природними якостями ґрунти. Залежно від механічного складу і геологічного походження оцінка цих ґрунтів коливається від 60 до 100 балів. Наступні ступені природного стану характеризуються менш сприятливими умовами природної родючості ґрунту. Зокрема, до сьомого ступеня відносять ґрунти з різною межею переходу від орного до нижчерозміщених горизонтів, ясно вираженим горизонтом, сильною кислотністю, ущільненістю горизонту, наявністю залізистих новоутворень, а на піщаних ґрунтах – щільних зцементованих гумусово-залізистих прошарків. При близькому розташуванні ґрунтових вод безпосередньо під орним горизонтом залягає залізисто-глинистий сірий горизонт, а іноді утворюється дернова руда. Це найгірші орні землі, які залежно від механічного складу і геологічного походження оцінюються в інтервалі від 7 до 40 балів. Інші ступені природного стану ґрунту займають проміжне місце. Таким чином, кожний ступінь ґрунту в межах певного виду і групи виражає порівняльну природну здатність і добротність з поступовим переходом від кращих до гірших, менш родючих земель.

Знаючи механічний склад ґрунту, його походження і ступінь природного стану, за шкалою визначають бал оцінки. Наприклад, для середньоглинистого ґрунту на нанесених алювіальних відкладах першого ступеня показник оцінки буде коливатись від 83 до 91 бала, або в середньому 85 балів. При четвертому ступені природного стану цей же ґрунт одержить оцінку 60 балів, а при сьомому – 34 бали.

Приблизно за таким же методом проводиться оцінка земель, зайнятих луками і пасовищами. При складанні шкали оцінки кормових угідь, крім ґрунтового покриву, додатково враховуються середньорічна температура і ступінь вологості. Для оцінки кормових угідь взято п'ять видів ґрунтів, три ступені природного стану і п'ять ступенів вологості.

При розробці оцінних шкал прийняті середні кліматичні умови, найбільш характерні для східної частини Німеччини, а саме: середньорічна температура 8°C, 600 мм опадів на рік, порівняно рівнинний рельєф місцевості та середні економічні умови господарювання. Тому при оцінці земель у конкретних господарствах додатково враховують різниці у врожайності, спричинені відхиленням місцевого клімату, рельєфу та інших умов від середньозумовлених даних. Це проводиться внесенням поправок у середні бали оцінки в сторону їх збільшення або зменшення. Наприклад у

зв'язку з несприятливим рельєфом із середніх показників оцінки враховують поправки, розмір яких на ріллі коливається у межах від 2 до 52%, а на кормових угіддях від 2 до 34 % середнього бала оцінки.

У шкалі оцінки орних земель виділено 227 класів земель, а на природних кормових угіддях – 225 класів. Однак ці класи земель, забезпечуючи відносну порівнянність їх якості, не дають інформації про придатність земель для вирощування різних сільськогосподарських культур. Узагальнюючи матеріали оцінки, усі землі сільськогосподарського призначення поділяють на сім груп:

- перша – кращі землі;
- друга – дуже добрі землі, придатні для вирощування всіх вибагливих культур;
- третя – добрі землі, придатні для вирощування цукрового буряку і пшениці;
 - четверта – землі середньої якості, місцями придатні для вирощування пшениці, але в основному для жита, вівса, кормового буряку;
 - п'ята – землі задовільної якості, придатні для вирощування жита, вівса, кормового буряку, картоплі;
 - шоста – погані землі, придатні для жита й картоплі;
 - сьома – найгірші землі, придатні для жита і люпину.

Результати оцінки земель внесені в документи кадастру нерухомості і господарського земельного кадастру. В земельно-кадастрових книгах кожній земельній ділянці присвоєно відповідний бал оцінки. Ці дані відображені на картах обшин. Матеріали оцінки земель для узагальнення зведені в аграрний атлас, в якому характеризується рілля і кормові угіддя кожної обшини. Це спеціальний настільний атлас розміром 53x63 см, що складається з 68 карт. Основна частина атласу, що охоплює перші 60 аркушів, містить шість різних карт у масштабі 1:200000. П'ять карт дають характеристику ріллі, а шоста – луків і пасовищ. Крім того, в атласі представлено шість оглядових карт у масштабі 1:750000, які повторюють головний зміст перших шести карт основної частини атласу.

Аграрний атлас з матеріалами оцінки земель дозволяє визначити придатність ріллі для вирощування певних сільськогосподарських культур і дає уявлення про якість природних кормових угідь. Ці матеріали широко застосовуються при сільськогосподарському районуванні території, встановленні га розміщенні сільськогосподарського виробництва, складанні перспективних планів використання земель, підготовці рекомендацій щодо диференціювання земельних податків в округах, районах і обшинах.

Поряд з ґрунтовими обстеженнями й оцінкою земель у Німеччині велика увага приділяється агрохімічним обстеженням для виявлення поживних речовин у ґрунті з метою правильного внесення мінеральних

добрив. За матеріалами обстежень виділяють три групи ґрунтів, які різною мірою забезпечені фосфором і калієм: добра, середня і слабка. Ділянки землі з різною забезпеченістю фосфором і калієм, а також з характеристикою кислотності ґрунту відображаються на агрохімічній карті, яка разом з вказівками рекомендованих доз добрив і вапна вручається господарству. Підсумкові дані агрохімічних обстежень використовуються для планування потреб і розподілу мінеральних добрив в общинах, районах і округах.

Методика оцінки земель у Німеччині послужила принциповою основою для організації земельно-оціночних робіт в інших східноєвропейських країнах, хоча залежно від національних традицій, відмінностей у поглядах на цілі і завдання земельного кадастру для кожної країни характерні свої методи його проведення.

2.3. Кадастр нерухомості за системою Торренса та в Англії

Одним зі світових центрів поширення одного з основних варіантів титульної системи реєстрації прав на нерухоме майно з'явилася англійська колонія Австралія. Англійське право і практика, безумовно, мали значний вплив на колонії і домініони Великобританії. Однак законодавство, введене сером Робертом Торренсом в Південній Австралії в 1858 році (інші австралійські штати незабаром приєдналися до нього), виявилось навіть ще більш важливим. Воно відносилось до всіх земель Австралійського материка, які надходили в приватизацію після введення цього законодавства.

Системою Торренса передбачено, що право на нерухоме майно виникає виключно в результаті появи відповідного запису в реєстрі. Реєстр системи Торренса дещо відрізняється від німецької Поземельної книги. Перший розділ цього реєстра називається «Нерухомість» і присвячений ідентифікації місця розташування та меж власності шляхом короткого словесного опису її та посилання на графічний матеріал. Другий розділ називається «Володіння» і присвячений опису власника, а також характеру його прав і обставин, що обмежують ці права. Третій розділ називається «Обтяжливі умови» і присвячений опису зареєстрованих іпотек, обтяжень, оренди тощо Система Торренса має і ще ряд відмінностей, серед них:

§ Обов'язковій реєстрації підлягають тільки ті права, які виникли після введення її, тобто після 1858.

§ Документація, яка становить реєстр права на конкретний об'єкт нерухомості, виготовляється в 2-х примірниках - оригінал і копія. Перший примірник (оригінал) підшивається в реєстр, (таким чином, реєстр представляє собою не книгу реєстраційних записів, а "підшивку" правовстановлюючих документів). Копія видається власнику, однак сили юридичного документа вона

не має до тих пір, поки документи реєстру перебувають у повноцінній схоронності.

§ Право власності держави на нерухоме майно не реєструється. Вважається, що якщо в реєстрі прав немає реєстрації права власності на яку територію, це означає, що вона знаходиться у власності держави.

Причини останнього необхідно точно вказати, оскільки серед пропозицій щодо створення системи реєстрації прав та кадастру нерухомості в Росії часто зустрічаються пропозиції не включати описи державної або муніципальної нерухомості в ці інформаційні системи. Отже, це було в часи, коли величезна територія однієї з найбільших колоній Англії на три чверті належала дикій природі, серед якої очей англійця насилу розрізняв аборигенів, і, звичайно, ні про які їх права на землі не могло бути й мови. Таким чином, чверть землі континенту належала колоністам, а три чверті - формально Англійській Короні, а по суті - нікому. Прибувають колоністи з легкістю ставали землевласниками, для цього їм потрібно лише обгородити ділянку з масиву нічийної землі, заявити про своє право на неї, та отримати у місцевої влади документ, який свідчить про те, що Корона жалує їм цю землю. Але розвиток такого процесу загрожувало запануванням плутанини, вже відомої на той час з американського досвіду. Введена система Торренса розглядалася як новий механізм передачі землі з фонду порожніх земель у приватні руки. Результатом діяльності такого механізму повинно було стати не тільки надійність подарованого права, а й систематизована інформація про нерухомість та правах на неї. У логіці, закладеній в цю систему, передбачалося, що якщо на який край немає зареєстрованих прав, то це означає, що земля належить Короні, або, кажучи точніше, просто пустує. Це більш ніж логічно в умовах первинного освоєння абсолютно невідомої землі, оскільки ніхто не знає її меж, а з точки зору її правового режиму вона абсолютно однорідна, - ніякого правового режиму немає за визначенням. В умовах сучасної Росії таких територій немає. Крім того, основна частина державної нерухомості (не по площі, а за кількістю одиниць і по їх цінності) являє собою різноманітність експлуатованих об'єктів, що знаходяться в межах міст та інших поселень, спеціально упорядкованих територій. Тобто це зовсім не порожнеча, на яку можна прийти і оголосити своєю. Їх наявність обмежує межі повноважень власників іншої нерухомості, є причиною обтяження іншої нерухомості. І самі ці об'єкти є об'єктами обтяження, наприклад сервитутами, містобудівним регламентом і іншим, що однозначно вимагає опису їх в публічному кадастрі нерухомості та реєстрації прав на них.

Повертаючись до досвіду Австралії, необхідно додати, що частина нерухомості, права на яку виникли до введення системи Торренса, продовжує звертатися за старими правилами. Власники такої нерухомості можуть

зареєструвати свої права в системі Торренса, але на добровільній основі - до цього їх ніхто не примушує. Таким чином, в Австралії паралельно існують дві системи, заперечуючи тим самим, що нерухомість, не зареєстрована в реєстрі Торренса, обов'язково є державною.

Були, проте, спроби ліквідації цього дуалізму. Спочатку в 1924 році в Новій Зеландії був випущений закон, за допомогою якого протягом 20 років усі незареєстровані титули були внесені в реєстр. Пізніше це законодавство було введено в декількох австралійських штатах. В даний час в Австралії вводиться систематична реєстрація, що включає в себе і кадастрову картографію. Таким чином, Австралія знаходиться на шляху до завершення введення системи земельної реєстрації.

Система Торренса в досить близькою до оригіналу версії була відтворена в багатьох колишніх англійських колоніях, наприклад в країнах східної Африки, в окремих штатах США і Канади. Але найдивовижніше полягає в тому, що цим досвідом скористалася сама її метрополія - консервативна Англія.

Згідно основам англійського права щодо нерухомості, закладеним ще в 1086 році Вільгельмом Завойовником, тільки король має право власності на землю. В очах закону, таким чином, приватна особа може бути не більше ніж орендарем землі. Однак безглуздість такої установки не могла існувати без складної запутаної системи застережень і трактувань того, що в даному випадку розуміється під власністю, і що розуміється під правом оренди. Це породило безліч форм прав, у тому числі і таких, які історично давно вже віджили свій вік. Тому законом 1925 права оренди були зведені до двох: (а) абсолютного безумовного праву власності (freehold) і (б) абсолютного тимчасового праву власності (leasehold). Орендний договір можна визначити як контракт, що дає ексклюзивне право на володіння землею на визначений або визначається термін. Юридичних обмежень на кількість років володіння не існує. Досить часто використовуються орендні договори на 999 років, однак більшість орендних договорів значно коротший. Особливим типом орендного договору є будівельний орендний договір: орендар орендує вільну землю, за що він платить земельну ренту і, на додачу, домовляється про будівництво з певними технічними умовами. Типовим будівельним орендним договором є договір, що складається на 99 років. Ці риси, властиві англійському земельному праву, вплинули на практику відносин із землевласниками і власниками землею на правах оренди в багатьох колишніх домініонах і колоніях Британської Імперії.

Реєстрація права на нерухомість з великими труднощами отримувала визнання в Англії. Протягом цього процесу права на нерухомість часто передавалися в приватному порядку. Для того, щоб здійснити операцію, необхідно було наявність цілої низки документів, які давали можливість

сторонам довести право на володіння землею, тому лише невелика кількість англійців наважуються на покупку або продаж землі без допомоги повірених. Було здійснено чимало спроб введення реєстраційної системи, здатної як спростити передачу землі, так і зробити її надійнішою. Проте всі спроби здійснити це незмінно кінчалися безрезультатно. Проте, в середині XIX століття рекомендації урядової комісії про те, що права на володіння повинні реєструватися, привели в 1862 році до появи Закону Про земельну реєстрацію. Пізніше, в 1875 році вийшов Закон Про передачу землі.

Однак обидва закони 1862 і 1875 років не змогли повністю досягти поставлених перед ними цілей. Причини цього будуть розглянуті нижче.

Сьогодні діє порядок, заснований на введеному в 1925 році пакеті нових земельних законів. Одним з них став Закон Про земельну реєстрацію, що передбачав обов'язкову реєстрацію прав власності в певних регіонах. Ці регіони поступово розширювалися і в даний час вони охоплюють всю Англію.

Кадастр Англії, де найдавніші традиції парламентаризму і де ще в 1265 р. був прийнятий славетний «Білль про права», існують, можливо, і найдавніші в світі системи захисту прав на земельну власність. У цьому відношенні слід відзначити заснування ще в 1617 році в шотландському місті Едін-бург системи реєстрації земельної власності, яка визнається фахівцями як найбільш повна і ефективна серед відомих на ті часи, це так званий реєстр Сессінса.

Але взірцеві приклади окремих реєстрів і їх шляхетна захисна місія не приховують недоліків, притаманних англійській земельно-реєстраційній системі в цілому. За даними матеріалів огляду систем закордонного кадастру, ця система, незважаючи на багатовікову історію свого існування, в кінці XX ст. ще не спромоглася урахувати у повному обсязі об'єкти земельної власності на території країни. Серед близько 20 млн. землеволодінь, які налічуються в Англії, лише 15,7 млн. зареєстровано за весь період існування системи. Це пояснюється тим, що за англійським законодавством обов'язковій реєстрації підлягають лише ті землеволодіння, права на які передаються в результаті транзакцій, всі інші залишаються поза рамками системи.

Окрім того, англійські кадастрові зйомки полягають, переважним чином, у «фіксації меж і вимірі окремих земельних ділянок», при цьому "відсутня інформація про те, чим зайняті різні земельні ділянки всередині великих землеволодінь; недостатній облік там, де земельна власність має фрагментарний характер".

Цікаво також відзначити, що система англійської земельної реєстрації гарантує права власності, але не гарантує визначеності її меж, (фіксація меж в результаті кадастрових зйомок означає їх делімітацію на картах, але не означає їх демаркації, тобто встановленості меж за допомогою межових знаків на місцевості) і ця обставина не має аналогів серед інших європейських країн.

2.4. Кадастр нерухомості у США

У США вивчення земель ведеться спеціальною службою охорони ґрунтів у системі Міністерства сільського господарства. Вона складається з центрального органу, філіалів у штатах і близько 2400 районних осередків охорони ґрунтів. Служба охорони ґрунтів приділяє велику увагу вивченню ґрунтового покриву з наступним використанням матеріалів ґрунтового обстеження для сільськогосподарських цілей шляхом класифікації земель. Ця служба проводить ґрунтові обстеження, видає відповідні рекомендації і постанови про більш раціональне використання земель.

Основними одиницями, що підлягають зніманню при ґрунтових обстеженнях, є серії: серед яких виділяють ґрунтові типи і ґрунтові фази. Серії представляють собою ґрунти, однотипні за потужністю і структурою горизонтів, вмістом солей, органічних речовин, а також за рельєфом, ступенем еродованості, засолення тощо. У межах серії за відмінностями в механічному складі виділяють типи ґрунтів. Найнижча класифікаційна одиниця ґрунту – фаза. Критерієм для її виділення є зміна нахилу поверхні, що обмежує використання тієї чи іншої техніки, ступінь схильності до ерозії, засміченість камінням тощо. При цьому абсолютно однакові ґрунти включають у різні фази тому, що вони залягають на різних формах рельєфу. Основні вимоги до фази – однорідність господарського використання і продуктивності ґрунту (врожайність, чутливість до проведення агротехнічних заходів, складність обробітку тощо).

Узагальнити дані ґрунтового обстеження для практичних потреб дозволяє класифікація земель. Залежно від поставленої мети у США застосовуються різні системи класифікації земель. Наприклад, ґрунти можуть бути згруповані у класи за ступенем придатності для сільськогосподарського використання, продуктивності земель тощо.

При класифікації земель за ступенем придатності для сільськогосподарського використання виділяють вісім класів. У класи землекридатності об'єднують землі з однаковими виробничими можливостями і рівнозначним ступенем чинників, які обмежують їх використання для сільськогосподарських цілей. Землі першого класу не мають обмежень і можуть інтенсивно використовуватися для вирощування основних сільськогосподарських культур. У міру скорочення можливостей використання земель для обробітку через якість орних угідь їх відносять до більш низького класу. Граничним класом, на землях якого допустиме проведення систематичного обробітку і вирощування польових культур, є четвертий клас. До п'ятого-сьомого класу відносяться землі, непридатні для обробітку, які використовують для випасання худоби і лісонасаджень. При віднесенні пасовищних земель до одного із зазначених класів враховують

допустиму інтенсивність випасання худоби. До восьмого класу відносять землі, не придатні для сільськогосподарських цілей. Вони можуть бути використані як райони відпочинку і полювання.

Крім виділення класів, які показують ступінь обмеження земель для сільськогосподарського використання, при класифікації виділяють підкласи й одиниці землепридатності. В основі виділення підкласів лежить один із таких обмежувальних чинників: кліматичні умови, ерозійна загроза, надлишкова зволоженість, мала потужність кореневмісного шару. Найменшими підрозділами цієї класифікації є одиниці землепридатності. Вони об'єднують рівноцінні стосовно господарського використання землі, які мають однакову потенціальну продуктивність і вимагають однакового обробітку й заходів протиерозійного захисту. Середній урожай культур на ділянках, які входять в одиницю землепридатності, при звичайних способах використання земель не повинен відрізнятись більше ніж на 25 відсотків.

Таким чином, у класифікації земель за ступенем придатності класи вказують на потенціальні можливості земель, їх придатність для господарства різної інтенсивності, підкласи – на основний обмежувальний чинник використання земель, а одиниці землепридатності – на більш детальні дані, необхідні для організації території у межах господарства.

Якісна оцінка земель у США проводиться за продуктивністю сільськогосподарських угідь. Продуктивність ріллі визначається за врожайністю основних сільськогосподарських культур не менше ніж за 10 років, а для посушливих районів – за більш тривалий період. Урожайність визначається за даними опитування, за допомогою спеціальних анкет або безпосередньо в полі шляхом взяття укосів з контрольних ділянок. Але врожайність залежить від рівня ведення господарства. Тому поряд з даними про урожайність збирають дані про систему сівозмін, обробіток ґрунтів, застосування добрив, меліорації тощо. На основі цих відомостей встановлюють класи ведення господарства. До вищих класів відносять таке використання, яке включає найбільш досконалу для даних умов сівозміну і заходи обробітку та поліпшення ґрунтів, які забезпечують найвищі врожаї. Виділення класів ведення господарства дозволяє оцінити кожну категорію земель за врожайністю залежно від того, при яких методах ведення господарства були одержані ці дані. Оцінка закінчується визначенням показника продуктивності земель для кожної культури внаслідок порівняння фактичної урожайності з максимальною, одержаною на кращих, але не окультурених землях.

Для виявлення найбільш продуктивних земель у США проводиться економічна класифікація земель. При цьому поряд з природними чинниками враховують деякі економічні показники: розмір господарства, структуру

землекористування, рівень інтенсифікації, місце розташування і дохідність господарства на одиницю площі, затрати праці і т.д. Землі, однорідні за можливістю сільськогосподарського виробництва і близькі за продуктивністю, включають в один із семи класів економічної класифікації. Оскільки при виділенні класів враховують не лише особливості ґрунтів, але й низку інших природних та економічних чинників, які впливають на продуктивність земель, такий метод досліджень називають комплексним.

Єдина методика економічної оцінки земель у США до цього часу не розроблена. Існує декілька методів, які застосовуються в окремих районах країни. Найпоширенішим є метод оцінки земель за чистим доходом від реалізації сільськогосподарської продукції.

Для визначення чистого доходу враховують урожайність основних сільськогосподарських культур, вартість валової продукції і виробничі затрати на насіння, обробіток і удобрення ґрунтів, перевезення продукції до ринків збуту. Землі з найбільшим доходом оцінюють у 100 балів, з ними порівнюють дохідність інших земель.

Матеріали обстеження ґрунтів, класифікації й оцінки земель служать основою для рекомендації фермам раціональних сівозмін, заходів щодо підвищення продуктивності ґрунтів, а також організації угідь і полів сівозмін. Ґрунтові карти й аерофотознімки з нанесеними контурами різних класів землепридатності використовують як основу для складання проектів раціонального використання земель, так званих фермерських планів.

Дані вивчення земельних ресурсів, оброблені на ЕОМ, є основою для планування використання земель в окремих районах, штатах і країні в цілому.

Спосіб оцінки землі у США був аналогічний англійської, з тією лише різницею, що внаслідок нерозвиненості ринку оренди в якості основи для оцінки використовувалися ціни купівлі землі. Незважаючи на те, що ціни покупок залежать від багатьох факторів, часто не мають безпосереднього відношення до землі, цьому способу оцінки віддавали перевагу у порівнянні зі складними розрахунковими за визначенням прибутковості землі.

Головним достоїнством системи, що практикується в Англії і США, була її рухливість, що дозволяє оперативно реагувати на зміни цінності і прибутковості землі.

Стрижнем системи управління в США є таке поняття як skill ("вміння", "навичка"). Удосконалення управління в США, прямо пов'язано з глобальною конвеєризацією праці. Саме конвеєр, тобто розбиття будь-який великий і складної задачі на ланцюг локальних, простих, стандартних задач, дозволяє середньому людині працювати з максимальною ефективністю, а керуючому - творити чудеса планування і організації. З часом ускладнюється лише структура "конвеєра", але принцип залишається.

Основи функціонального підходу. До основних принципів функціонального підходу відносяться:

1. Принцип "зосередься на тому, що ти робиш найуспішніше".

Це дозволяє виконувати операції з найбільшою ефективністю і віддачею. При цьому одночасно розвиваються професійні навички та вміння.

2. Принцип "конструктора". Якщо в процесі чітко виділені всі елементи, то вирішувати завдання можна, або замінивши одну задачу інший, або додавши до ланцюжку операцій нові, або відсікаючи зайві.

Так вчинили компанії hi - tech на початку 90 -х, коли їм на п'яти стали наступати азіатські виробники. В управлінні інноваціями в IBM, Intel, Microsoft з'явилися групи, що відповідають за "інтеграцію технологій". Це різко розширило спектр технологічних рішень, і намітилася тенденція до відставання було подолано.

Функціональний підхід дозволив американцям швидше за інших усвідомити, що щось, що не є основою бізнесу, можна передоручити професіоналам. Звідси виділення в структурі економіки нових спеціалізованих ланок, розквіт аудиту, консалтингу, інжинірингу, рекрутменту, а в останні роки - аутсорсингу (висновок за рамки компанії допоміжних функцій її бізнесу, наприклад, бухгалтерії, технічного обслуговування, транспорту).

3. Принцип професійної вертикалі. Оптимальним вважається професійне зростання людей строго по осі спеціалізації: на цю вісь нанизуються все нові і нові skill, що підвищують кваліфікацію спеціаліста. Принцип професійної вертикалі відбивається і при переході людину з компанії в компанію з метою зайняти робоче місце, строго відповідне його спеціалізації та кваліфікації.

4. Соціалістичний принцип оплати по праці. Праця вимірюється складністю і тривалістю, кваліфікація плюс жорстке нормування і погодинна оплата. Ця схема ідеально поєднується з американською системою професійного зростання.

Функціональний підхід до кадрів. Американська система, де людина підпорядкований конвеєру, функції, щосили виробляє і нові ідеї, і лідерів для їх втілення, а японська система, де людина більш цінний, ніж його функція, відчуває нестачу яскравих індивідуальностей, духу підприємництва.

3. ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

3.1. Зміст і призначення Державного земельного кадастру

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.

Регулювання відносин, що виникають при веденні Державного земельного кадастру, здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, цього Закону, законів України "Про землеустрій", "Про оцінку земель", "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність", "Про захист персональних даних", інших законів України та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом:

- створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка визначається та надається відповідно до цього Закону;
- 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.

Порядок ведення Державного земельного кадастру визначається Кабінетом Міністрів України відповідно до вимог цього Закону. Державний земельний кадастр є державною власністю.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями здійснюється виключно на підставі та

відповідно до цього Закону. Забороняється вимагати для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями надання документів та здійснення дій, прямо не передбачених цим Законом.

3.2. Принципи ведення Державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр базується на таких основних принципах:

1. обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти;
2. єдності методології ведення Державного земельного кадастру;
3. об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі;
4. внесення відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та відповідно до цього Закону;
5. відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання;
6. безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються;
7. документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

2.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, Автономної Республіки Крим та 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 однакою 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.

Правильність ведення земельного кадастру і використання його даних забезпечують централізоване керівництво і контроль з боку органів державної влади і відомчого управління. Забезпечення єдності земельного кадастру, управління кадастром земель, а також контроль за правильністю використання його даних, незалежно від того, в чийому користуванні знаходяться землі, здійснюються Держкомземом України та його місцевими органами.

Крім централізованого управління земельним кадастром, у виконанні цього принципу важливе значення має уніфікація облікових і звітних земельно-кадастрових документів. Однак єдність системи земельного кадастру не виключає відображення в земельно-кадастрових документах особливостей стану і використання земель в різних природно-економічних зонах країни. Ці особливості можуть реєструватися в допоміжних документах земельного кадастру у вигляді доповнень і додатків.

3. Земельний кадастр має бути об'єктивним, тобто всі його показники повинні бути строго достовірні, повністю відповідати дійсності. Земельні угіддя слід обліковувати за їх фактичним станом і використанням. Тільки об'єктивні дані, які відповідають правовому і природному стану, господарському використанню земель, можуть успішно застосовуватися для виконання державних завдань щодо управління земельним фондом країни і правильного використання земель. Тому як початкове заповнення земельно-кадастрових документів, так і внесення поточних змін проводять на основі документів, які підтверджують відповідні зміни. Цим досягається достовірність даних і повна їх відповідність фактичному стану землеволодінь і землекористувань.

З точки зору об'єктивності велике значення має правильність ведення земельного кадастру самими власниками землі і землекористувачами. Кожен із них зобов'язаний вести кадастр у відповідних документах і представляти звіт про стан землеволодіння, землекористування з врахуванням змін у складі земель. Інженер-землевпорядник сільської, селищної або міської ради здійснює контроль за правильним використанням земель власниками землі, землекористувачами шляхом виїзду на місце або перевірки додаткових матеріалів і документів, які підтверджують достовірність поданих відомостей. Станом на 1 січня кожного року інженер-землевпорядник складає звіт про наявність земель, їх розподіл за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності. Один раз у п'ятирічку складають зведений звіт про наявність і розподіл земель за категоріями, власниками землі, землекористувачами, угіддями, якісним станом та оцінкою земель.

Крім щорічної звітності, у нашій країні здійснюється державний контроль за використанням земель, яким перевіряється законність і правильність використання земель, правильність виконання знімальних, землевпорядних і обстежувальних робіт, точність і своєчасність земельного кадастру, правильність ведення і зберігання земельно-кадастрових документів, відповідність кадастрових даних фактичному стану землеволодінь, землекористувань.

4. Законність. При проведенні земельного кадастру особлива увага приділяється питанням дотримання принципу законності, що стоїть на сторожі

охорони прав власників землі і землекористувачів. Виконання цього принципу забезпечується законодавчими актами України про землю та іншими документами з питань землекористування, землевпорядкування й охорони земель.

5. Щоб земельно-кадастрові дані можна було широко використовувати у повсякденній виробничій діяльності господарств, їх необхідно зробити максимально **наочними і доступними** для споживачів інформації. Це означає, що земельний кадастр повинен бути простим і вільним від показників, які непотрібні для планування, управління і контролю за правильним використанням земель. Складний кадастр не задовольняє потреби оперативного керівництва і контролю за правильним використанням земель з боку зацікавлених організацій і державних закладів, створює основу для безгосподарності і зловживань. Крім того, громіздкий кадастр призводить до збільшення штату працівників земельно-кадастрової служби. Ось чому земельний кадастр ведеться у строго встановлених документах за загальноприйнятою класифікацією угідь і ніяких змін у них вносити не дозволяється. Земельний кадастр буде максимально наочним у тому випадку, коли на кожне землеволодіння і землекористування поряд з текстовою документацією буде складатися картографічний матеріал.

6. Земельний кадастр має бути **безперервним**, тобто давати характеристику стану земельного фонду з урахуванням змін, що відбуваються у використанні земель. Це значить, що дані земельного кадастру повинні систематично уточнюватися, відображаючи поточні зміни в природному, господарському і правовому стані земель. Щоб підтримувати дані земельного кадастру на рівні сучасності і одночасно домогтися стійкості цих даних на певний строк, доповнення і зміни в земельно-кадастрові документи вносяться у певному порядку. Зміни в правовому стані земель відображаються в міру того, як вони відбуваються: у складі земельних угідь і їх меліоративному стані – один раз у рік; у якісному стані і оцінці земель – один раз у п'ять років.

3.3. Об'єкти Державного земельного кадастру

Геодезичною основою для Державного земельного кадастру є державна геодезична мережа.

Картографічною основою Державного земельного кадастру 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.

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про картографічну основу:

- 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.

Картографічна основа Державного земельного кадастру є єдиною для формування та ведення містобудівного кадастру та кадастрів інших природних ресурсів.

Об'єктами Державного земельного кадастру є:

- землі в межах державного кордону України;
- землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- обмеження у використанні земель;
- земельна ділянка.

Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у природі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.

Зміна вимог державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів щодо показників точності або способів її визначення, зміна геодезичної або картографічної основи Державного земельного кадастру (у тому числі систем координат), що використовувалися для його ведення, не є підставою для визнання відомостей Державного земельного кадастру такими, що підлягають уточненню, якщо на момент їх внесення вони відповідали державним стандартам, нормам та правилам, технічним регламентам.

До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості **про державний кордон України**: графічне зображення державного кордону України; повні назви суміжних іноземних держав; опис меж прикордонної смуги; інформація про документи, на підставі яких встановлено державний кордон України; дані щодо демаркації державного кордону України.

До Державного земельного кадастру включаються такі **відомості про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць** (Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах): а) найменування адміністративно-територіальної одиниці; б) опис меж адміністративно-територіальної одиниці; в) площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці; г) повне найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць; г) інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць; д) відомості про категорії земель у

межах адміністративно-територіальної одиниці (назва, код (номер), межі категорії земель; опис меж; площа; інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель); е) відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці (назва, код (номер)); контури угідь; площа; інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя; інформація про якісні характеристики угідь; є) відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці); ж) відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці.

Обсяг інформації Державного земельного кадастру про якісні характеристики земельних угідь в межах території адміністративно-територіальної одиниці визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

До Державного земельного кадастру включаються такі **відомості про обмеження у використанні земель**: вид; опис меж; площа; зміст обмеження; опис режимоутворюючого об'єкта - контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта); інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

До Державного земельного кадастру включаються такі **відомості про земельні ділянки**: кадастровий номер; місце розташування; опис меж; площа; міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв; відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; нормативна грошова оцінка; інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

3.4. Органи ведення державного земельного кадастру

Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

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

Адміністратором Державного земельного кадастру є 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 містяться у Державному земельному кадастрі.

Доповноважень 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;
погодження надання висновків за результатами проведення державної експертизи програм і проектів з питань ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, матеріалів і документації 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 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 стандартів і 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.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем. Державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки.

Державний кадастровий реєстратор: здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей; перевіряє відповідність поданих документів вимогам законодавства; формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг; здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні; присвоює кадастрові номери земельним ділянкам; надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні; здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі; передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора та власну печатку. Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій.

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора, пов'язану із здійсненням державної реєстрації земельних ділянок, забороняється.

Державна реєстрація земельних ділянок, обмежень у їх використанні, ведення поземельних книг, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки здійснюються Державними кадастровими реєстраторами, які здійснюють свою діяльність за місцем розташування земельної ділянки (район, місто республіканського значення Автономної Республіки Крим, місто обласного значення).

4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

4.1. Основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Статус відомостей Державного земельного кадастру:

- відомості Державного земельного кадастру є офіційними;
- внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру є обов'язковим.

Відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок - у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України, при їх формуванні;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України;

на підставі проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь - у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками.

Відомості про цільове призначення земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру:

а) щодо категорії земель:

на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, - щодо земельних ділянок, які формуються;

на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення;

б) щодо виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель:

на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, - щодо земельних ділянок, які формуються;

на підставі письмової заяви власника (користувача) земельної ділянки державної чи комунальної власності, - у разі зміни виду використання земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони);

на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення.

Відомості про економічну оцінку земель вносяться до Державного земельного кадастру на підставі затвердженої технічної документації з такої оцінки.

Відомості про угіддя земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, - щодо земельних ділянок, які формуються;

на підставі проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (щодо земель сільськогосподарського призначення), проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань (щодо земель інших категорій).

Відомості про обмеження у використанні земель вносяться до Державного земельного кадастру на підставі схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), іншої документації із землеустрою.

Відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.

Відомості про нормативну грошову оцінку земель вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації з такої оцінки.

Відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру на підставі проектів землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць.

Відомості про розподіл земель між власниками та користувачами вносяться до Державного земельного кадастру відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відомості про бонітування ґрунтів вносяться до Державного земельного кадастру на підставі затвердженої технічної документації з бонітування ґрунтів.

Відомості про державний кордон України вносяться до Державного земельного кадастру на підставі документації із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України, розробленої відповідно до актів (міжнародних договорів) щодо демаркації та делімітації державного кордону України.

Органи державної влади (крім Верховної Ради України) та органи місцевого самоврядування у строк не пізніше п'яти робочих днів після прийняття рішень про затвердження документації із землеустрою і технічної документації з оцінки земель, яка згідно з цією статтею є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надають центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відповідно до їх компетенції засвідчені копії вказаних рішень для внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру.

Документація із землеустрою і технічна документація з оцінки земель подається до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відповідно до їх повноважень, визначених цим Законом, разом з електронним документом, що містить результати робіт із землеустрою та оцінки земель.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється у строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів з дня отримання відповідних документів.

Відомості вносяться одночасно до документів Державного земельного кадастру у текстовій та графічній формі.

Подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється розробником такої документації, якщо інше не встановлено договором на виконання робіт із землеустрою.

Інформація про дату реєстрації заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, вхідний номер, стислий зміст заяви, а також інформація про наслідки її розгляду підлягає оприлюдненню на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Внесені відомості зберігаються у Державному земельному кадастрі постійно.

Документи, які є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, мають відповідати таким вимогам: текст документів має бути написаний розбірливо; документи не мають містити підчищення або дописки, закреслені слова чи інші не обумовлені в них виправлення, орфографічні та арифметичні помилки, бути заповнені олівцем, а також з пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст; документи мають відповідати законодавству.

Документація із землеустрою та оцінки земель, яка є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, подається органу,

що здійснює внесення таких відомостей, також у формі електронного документа.

Електронний документ подається Державному кадастровому реєстратору, який здійснює внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, разом із документацією, яка є підставою для такого внесення, у паперовому вигляді.

Перевірка відповідності наданого електронного документа наявним даним Державного земельного кадастру та встановленим вимогам до змісту, структури і технічних характеристик щодо розроблення такого документа здійснюється Державним кадастровим реєстратором, уповноваженим здійснювати внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, протягом встановленого законодавством строку.

4.2. Реєстрація відомостей про земельну ділянку

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;

оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;

документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа;

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;

за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Підставою для відмови уздійсненні державної реєстрації земельної ділянки є:

розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

подання заявником документів, передбачених частиною четвертою цієї статті, не в повному обсязі;

невідповідність поданих документів вимогам законодавства;

знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

У разі надання відмови заявнику повідомляється найменування та адреса органу, до повноважень якого належить здійснення державної реєстрації земельної ділянки.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

поділу чи об'єднання земельних ділянок;

якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника.

У разі скасування державної реєстрації з підстав, зазначених в абзаці третьому цієї частини, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний термін повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки.

Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку: а) кадастровий номер; б) площа; в)

місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця); г) склад угідь; г) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); д) нормативна грошова оцінка; е) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; е) відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; ж) кадастровий план земельної ділянки; з) дата державної реєстрації земельної ділянки; и) інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей; і) інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; ї) дані про бонітування ґрунтів.

Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки. Поземельна книга ведеться в паперовій та електронній (цифровій) формі. Поземельна книга закривається у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. До Поземельної книги в паперовій формі долучаються всі документи, які стали підставою для внесення відомостей до неї. Форма Поземельної книги та порядок її ведення визначаються Порядком ведення Державного земельного кадастру.

4.3. Реєстрація відомостей про Обмеження у використанні земель та обтяження прав на землю

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється у формі:

державної реєстрації обмежень у використанні земель;

внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі обмежень у використанні земель, безпосередньо встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється на підставі заяви:

власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності або особи, на користь якої встановлені обмеження, - щодо обмежень, які стосуються використання певної земельної ділянки;

органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішенням якого затверджена документація із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей про ці обмеження до Державного земельного кадастру, - щодо інших обмежень.

Для державної реєстрації обмеження у використанні земель заявник подає Державному кадастровому реєстратору, який здійснює державну реєстрацію таких обмежень:

заяву про державну реєстрацію обмеження за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;

документ, що підтверджує виникнення, зміну та припинення обмеження;

електронний документ, що містить результати робіт із землеустрою;

документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації обмеження у використанні земель.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель або мотивована відмова у такій реєстрації здійснюється протягом чотирнадцяти робочих днів з дати реєстрації заяви.

Відмова у здійсненні державної реєстрації обмеження у використанні земель надається у разі, якщо:

обмеження згідно із законом не підлягає державній реєстрації;

обмеження встановлюється на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

із заявою про державну реєстрацію звернулася неналежна особа;

подані документи не відповідають вимогам законодавства;

заявлене обмеження вже зареєстровано.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється:

у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них;

на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішенням якого затверджена документація із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей про ці обмеження до Державного земельного кадастру, в порядку, визначеному статтею 32 цього Закону.

На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється безоплатно.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок

Відомості про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру до здійснення державної реєстрації цих прав.

Відомості про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникає право суборенди, сервітуту, або уповноважених ними осіб.

Для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, заявник подає Державному кадастровому реєстратору центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин:

заяву за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;

документи, на підставі яких виникає відповідне право суборенди, сервітуту, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право;

електронний документ, що містить інформацію про зміст документації із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право;

документ, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Відповідний Державний кадастровий реєстратор протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви перевіряє відповідність документів вимогам законодавства і за результатами перевірки вносить інформацію про межі відповідної частини земельної ділянки до Поземельної книги або надає заявнику письмову мотивовану відмову у такому внесенні.

Відмова у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру надається у разі, якщо:

земельна ділянка розташована на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

заявником подано документи, передбачені цією статтею, не в повному обсязі;

подані документи не відповідають вимогам законодавства;

із заявою про державну реєстрацію звернулася неналежна особа.

У разі надання відмови у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру з підстави, визначеної абзацом другим частини четвертої цієї статті, заявнику повідомляється найменування та адреса органу, до повноважень якого належить внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

Запис про внесення відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, в автоматизованому порядку виключається з Поземельної книги у разі, якщо протягом року з дня внесення таких відомостей відповідне право суборенди, сервітуту не було зареєстровано.

На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, органом, що здійснив їх внесення, заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

4.4. Реєстрація відомостей про межі державного кордону України, межі адміністративно-територіальних одиниць

Відомості про межі державного кордону України, межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку земель, розташованих у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, економічну оцінку земель, обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі рішення відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про встановлення і зміну меж адміністративно-територіальної одиниці, про затвердження документації із землеустрою, документації з оцінки земель, яка є підставою для внесення таких відомостей.

Рішення подається Державному кадастровому реєстратору, який здійснює внесення таких відомостей до Державного земельного кадастру, разом з електронним документом, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надання мотивованої відмови у такому внесенні здійснюється у строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів з дня отримання відповідної документації.

Підставою для відмови у внесенні до Державного земельного кадастру відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, є:

подання документів, передбачених частиною першою цієї статті, не в повному обсязі;

невідповідність поданих документів вимогам законодавства.

На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі державного кордону України, межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку земель, розташованих в межах територій адміністративно-територіальних одиниць, економічну оцінку земель, обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, Державним кадастровим

реєстратором безоплатно видається органу, який прийняв відповідне рішення, витяг з Державного земельного кадастру.

Облік земель у Державному земельному кадастрі здійснюється за кількістю та якістю земель і земельних угідь. Облік кількості земель та якості земельних угідь ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок. Облік кількості земель відображає дані, що характеризують земельні ділянки за площею, складом земельних угідь відповідно до затвердженої класифікації, розподілом земель за власниками (користувачами). Облік якості земельних угідь відображає дані, що характеризують землі за природними і набутими властивостями, впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів.

Відомості щодо кількості та якості земель узагальнюються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Узагальнена інформація про кількість та якість земель безоплатно надається органам державної влади та органам місцевого самоврядування відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

4.5. Взаємодія органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав

Орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки надає органу державної реєстрації прав інформацію про:

- державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію);
- кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки;
- кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі.

Орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, надає органу державної реєстрації прав доступ до перегляду кадастрових карт (планів) у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Орган державної реєстрації прав одночасно з державною реєстрацією речового права на земельну ділянку надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про:

а) суб'єкта права власності на земельну ділянку:

для фізичних осіб (громадян України, іноземців, осіб без громадянства): прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); податковий номер (крім громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це

відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України); номер та серія паспорта громадянина України (для громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України); реквізити документа, що посвідчує особу власника (номер та серія документа, дата його видачі, відомості про суб'єкта, що здійснив його видачу, тощо);

для юридичної особи (резидента та нерезидента): найменування юридичної особи; податковий номер;

для територіальної громади: відомості про територіальну громаду села, селища, міста, району у місті; найменування органу місцевого самоврядування; податковий номер органу місцевого самоврядування;

для держави: відомості про державу Україна; найменування органу державної влади, що здійснює управління нерухомим майном; податковий номер органу державної влади;

б) суб'єкта речового права на земельну ділянку:

для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства): прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); податковий номер (крім громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України); номер та серія паспорта громадянина України (для громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України); реквізити документа, що посвідчує особу (номер та серія документа, дата його видачі, відомості про суб'єкта, що здійснив його видачу, тощо);

для юридичної особи (резидента та нерезидента): найменування юридичної особи; податковий номер;

для органів місцевого самоврядування: найменування органу місцевого самоврядування; податковий номер органу місцевого самоврядування;

для органів державної влади: найменування органу державної влади; податковий номер органу державної влади;

в) державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельної ділянки, права постійного користування, права оренди (суборенди) земельною ділянкою; права користування земельною

ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

У разі надання інформації про державну реєстрацію права оренди (суборенди) земельної ділянки зазначається цільове призначення такої земельної ділянки;

г) дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що здійснив державну реєстрацію.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснив державну реєстрацію земельної ділянки, після прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність за заявою особи, яка має право на подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо такої земельної ділянки, в день надходження такої заяви подає до органу державної реєстрації прав відповідну заяву в електронній формі, оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої державним кадастровим реєстратором, орган державної реєстрації прав надсилає державному кадастровому реєстратору документи, оформлені за результатом розгляду такої заяви, та у випадку, встановленому статтею 18 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", - свідоцтво про право власності на нерухоме майно для їх видачі заявнику.

Для забезпечення ведення Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів та інших інформаційних систем Кабінет Міністрів України затверджує Порядок інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, а також перелік відомостей, обмін якими може здійснюватися в порядку такої взаємодії.

4.6. Оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру

На офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру про:

- а) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- б) кадастрові номери земельних ділянок;
- в) межі земельних ділянок;

- г) цільове призначення земельних ділянок;
- г) розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права);
- д) обмеження у використанні земель та земельних ділянок;
- е) зведені дані кількісного та якісного обліку земель;
- є) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;
- ж) земельні угіддя;
- з) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- и) координати поворотних точок меж об'єктів кадастру;
- і) бонітування ґрунтів.

Відомості, зазначені у частині першій цієї статті, підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру.

Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації, яка відповідно до цієї статті надається безоплатно, на основі поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, оприлюднених на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, зазначених у пунктах "а"- "е" частини першої цієї статті, здійснюються безоплатно, а відомостей, зазначених у пунктах "є"- "і" частини першої цієї статті, - за плату, розміри якої встановлюються Кабінетом Міністрів України.

У разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру технічної помилки (описки, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущеної органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, заінтересована особа письмово повідомляє про це центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, який перевіряє відповідність відомостей Державного земельного кадастру інформації, що міститься в документах, які стали підставою для внесення цих відомостей. Якщо факт невідповідності підтверджено, орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, безоплатно виправляє допущену помилку

в день надходження повідомлення та не пізніше наступного дня повідомляє про це заінтересованих осіб.

Виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка була допущена не з вини органу, що здійснює його ведення, здійснюється за плату, розмірякої встановлюється Кабінетом Міністрів України.

У разі виявлення технічної помилки, допущеної в записах Державного земельного кадастру органом, що здійснює його ведення, зазначений орган у п'ятиденний строк письмово повідомляє про це заінтересовану особу.

Виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Інформація про виправлення технічних помилок не пізніше наступного дня з дня їх виправлення надається в письмовій формі власникам та користувачам земельних ділянок, а також третім особам, чиїх інтересів стосувалося виправлення помилок.

Відомості Державного земельного кадастру надаються державними кадастровими реєстраторами у формі:

- витягів з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру;
- довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території) за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;
- вкопійовань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру.

Користування відомостями Державного земельного кадастру може також здійснюватися у формі надання доступу до нього в режимі читання.

Доступ до Державного земельного кадастру надається банкам, центральному органу виконавчої влади, який здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, та особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, і особам, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних

робіт та земельних торгів, землеоціночних робіт та земельних торгів у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки надаються у формі витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку може бути виданий будь-яким Державним кадастровим реєстратором незалежно від території дії його повноважень.

При здійсненні нотаріальних дій видача витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку здійснюється також нотаріусами. Порядок доступу нотаріусів до Державного земельного кадастру встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює ведення Державного земельного кадастру, одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки надає відповідному органу місцевого самоврядування, місцевій державній адміністрації інформацію про:

державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію);

кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки; кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі.

Порядок користування відомостями та документами Державного земельного кадастру встановлюється Кабінетом Міністрів України.

На отримання відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку мають право:

власник (власники) та користувачі земельної ділянки або уповноважені ними особи;

спадкоємці (правонаступники - для юридичних осіб) осіб, зазначених в абзаці другому цієї частини, або уповноважені ними особи;

особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обмеження, або уповноважені ними особи;

органи державної влади та органи місцевого самоврядування для реалізації своїх повноважень, визначених законом;

особи, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру інженерів-геодезистів, і особи, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів, землеоціночних робіт, для виконання зазначених робіт.

З метою дотримання правил добросусідства особа, якій належить речове право на земельну ділянку, має право на отримання відомостей про земельну ділянку, передбачених частиною першою статті 25 цього Закону.

Відомості Державного земельного кадастру, які містять інформацію, що є державною таємницею, надаються в порядку та на умовах, визначених Законом України "Про державну таємницю". Інші відомості Державного земельного кадастру є відкритою інформацією, крім випадків, визначених законом.

Для отримання відомостей Державного земельного кадастру заявник або уповноважена ним особа подає Державному кадастровому реєстратору:

заяву за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;

документ про оплату послуг за надання витягу з Державного земельного кадастру (крім випадків, визначених цим Законом в день надходження повідомлення та не пізніше наступного дня повідомляє про це заінтересованих осіб);

документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою особою заявника).

У разі подання заяви органом державної влади, органом місцевого самоврядування у заяві зазначаються підстави надання відповідної інформації з посиланням на норму закону, яка передбачає право відповідного органу запитувати таку інформацію, а також реквізити справи, у зв'язку з якою виникла потреба в отриманні інформації. Такі заяви розглядаються у позачерговому порядку.

Заява з доданими документами подається заявником або уповноваженою ним особою особисто або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Державний кадастровий реєстратор протягом десяти робочих днів з дати реєстрації заяви надає заявнику документ, передбачений частиною першою цієї статті, або надає мотивовану відмову у наданні такого документа.

Відмова у наданні відомостей з Державного земельного кадастру надається у разі, якщо:

у Державному земельному кадастрі відсутні запитувані відомості;
із заявою звернулася неналежна особа;

документи подані не в повному обсязі та/або не відповідають вимогам, встановленим законом.

Право на отримання засвідчених копій документів Державного земельного кадастру та витягів з них мають:

щодо документації, на підставі якої внесені відомості до Поземельної книги на земельну ділянку, - особи, яким належить речове право на цю земельну ділянку;

щодо інших документів (крім документів, що містять державну таємницю) - фізичні та юридичні особи.

Отримання засвідчених копій документів Державного земельного кадастру та витягів з них здійснюється в порядку, визначеному частиною сьомою цієї статті.

Органи державної влади, органи місцевого самоврядування мають право на отримання засвідчених копій усіх документів Державного земельного кадастру та витягів з них, якщо це пов'язано із здійсненням ними повноважень, встановлених законом.

Користування відомостями Державного земельного кадастру, оприлюдненими на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, здійснюється відповідно до статті 36 цього Закону.

5. МІСТОБУДІВНИЙ КАДАСТР

5.1. Загальне поняття та принципи ведення містобудівного кадастру

Містобудівний кадастр - державна система зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів;

Ведення містобудівного кадастру здійснюється за принципами:

узгодженості завдань із створення та розвитку містобудівного кадастру із завданнями створення та розвитку державного земельного кадастру, національної інфраструктури геопросторових даних та Національної програми інформатизації;

обов'язковості реєстрації та обліку в містобудівному кадастрі документів, необхідних для провадження містобудівної діяльності;

внесення відомостей до містобудівного кадастру на підставі та в порядку, визначеному Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" та цим Положенням;

єдності методології ведення містобудівного кадастру;

актуальності, достовірності, повноти, цілісності, точності та обґрунтованості інформаційних ресурсів містобудівного кадастру;

відкритості та доступності інформації з містобудівного кадастру, законності її одержання, поширення і зберігання;

безперервності внесення до містобудівного кадастру відомостей про об'єкти містобудування, що змінюються;

інтероперабельності з інформаційними системами державного земельного кадастру та інших галузевих кадастрів і реєстрами, що належать до державних інформаційних ресурсів;

координації діяльності суб'єктів містобудівного кадастру, які забезпечують виробництво, оновлення, оброблення, зберігання, постачання та використання інформаційних ресурсів містобудівного кадастру.

Містобудівний кадастр створюється як розподілена геоінформаційна система та ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, а також на рівні міст Києва і Севастополя та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.

Геопросторові дані створюються в державній та місцевих системах координат у цифровій формі відповідно до єдиної системи класифікації та кодування об'єктів містобудування.

Система класифікації та кодування об'єктів містобудування розробляється і затверджується Мінрегіоном.

Містобудівний кадастр ведеться уповноваженими органами містобудування та архітектури, які можуть утворювати для цього служби містобудівного кадастру (далі - уповноважені органи містобудування та архітектури).

Цілісність системи містобудівного кадастру забезпечується шляхом розроблення Мінрегіоном єдиних правових, нормативних і методичних документів щодо створення та ведення кадастру на відповідному рівні.

5.2. Органи ведення Містобудівного кадастру (організаційна структура)

До організаційної структури системи містобудівного кадастру належать:

- 1) Кабінет Міністрів України;
- 2) Мінрегіон;
- 3) Мінагрополітики як головний орган у системі органів виконавчої влади з формування і реалізації державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності;
- 4) уповноважені органи містобудування та архітектури;
- 5) інші центральні та місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання усіх форм власності, які виробляють, оновлюють, обробляють, зберігають, постачають та використовують інформаційні ресурси, що підлягають реєстрації та обліку в системі містобудівного кадастру.

З урахуванням відповідної території, складу та ступеня деталізації кадастрових даних у системі ведення містобудівного кадастру виділяється державний, регіональний, районний та міський рівень.

В організаційній структурі системи містобудівного кадастру визначаються базові суб'єкти, які відповідають в межах своїх повноважень за постачання інформаційних ресурсів для системи містобудівного кадастру, в тому числі:

Мінрегіон - за цифрові масиви профільних геопросторових даних містобудівної та проектної документації, матеріали завершеного будівництва, інформаційні ресурси будівельних норм, державних стандартів і правил;

Держгеокадастр - за топографо-геодезичні та картографічні матеріали на відповідні одиниці обліку територіального об'єкта у вигляді наборів геопросторових даних, за документацію із землеустрою та за дані державного земельного кадастру;

Мінприроди - за інформацію про використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, формування, збереження і використання національної екологічної мережі, регіональні кадастри природних ресурсів, територіальне розповсюдження та умови використання природних ресурсів,

екологічний стан та встановлені відповідні обмеження на охоронюваних природних територіях, дані з державних кадастрів родовищ та проявів корисних копалин та інформацію з Державного фонду родовищ корисних копалин України і Державного фонду надр;

Держводагентство - за інформацію про використання водних ресурсів, ведення державного обліку водокористування та державного водного кадастру, про діяльність з проектування, будівництва і реконструкції систем захисту від шкідливої дії вод, групових і локальних водопроводів, систем водопостачання та каналізації у сільській місцевості, гідротехнічних споруд і каналів, меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури, водогосподарських об'єктів багатоцільового використання;

Держлісагентство - за інформацію про облік лісів та державний лісовий кадастр, лісовпорядкування та мисливське впорядкування;

ДСНС - за інформацію про надзвичайні ситуації природного та техногенного характеру, які спричинили зміну об'єктів місцевості;

Мінінфраструктури - за інформацію про діяльність в області будівництва та експлуатації транспортної інфраструктури (фактичної та на перспективу), про туристичні ресурси України, дані з Державного кадастру природних територій курортів України;

Мінкультури - за дані обліку об'єктів культурної спадщини;

МОЗ - за дані з Державного кадастру природних лікувальних ресурсів;

проектні, вишукувальні та будівельні організації - за матеріали і дані щодо проведених проектних інженерно-геодезичних, інженерно-геологічних будівельних та інших вишукувальних робіт та інформацію про встановлені обмеження використання території в затверджених проектах;

органи державної статистики - за відомості щодо галузевої структури господарства територіального об'єкта, населення, наявності та споживання природних ресурсів тощо;

інші органи державної влади та органи місцевого самоврядування, комунальні підприємства і служби експлуатації - за дані щодо одиниць обліку територіальних об'єктів (транспорт, об'єкти капітального будівництва, зелені насадження та об'єкти благоустрою території, інженерні комунікації, території з потенційним впливом небезпечних природних і техногенних процесів тощо);

галузеві кадастрові та інші інформаційні служби - за дані, що стосуються відповідних одиниць обліку територіальних об'єктів.

Порядок обміну інформацією в системі містобудівного кадастру між уповноваженими органами містобудування та архітектури встановлюється Мінрегіоном.

5.3. Інші елементи Містобудівного кадастру

Система містобудівного кадастру включає: 1) організаційну структуру; 2) технічні та програмні засоби; 3) інформаційні ресурси; 4) каталоги та бази метаданих; 5) сервіси геопросторових даних; 6) будівельні норми, державні стандарти і правила та технічні регламенти

До технічних та програмних засобів системи містобудівного кадастру належить мережа загальнодержавного, регіональних, районних та міських геопорталів та геоінформаційних систем містобудівного кадастру, що забезпечують проведення перевірки інформаційних ресурсів, їх реєстрацію, облік, зберігання, актуалізацію та надання користувачам.

Інформаційні ресурси системи містобудівного кадастру складаються з інформаційних ресурсів державного, регіонального, районного та міського рівня містобудівного кадастру, узагальнений склад та підстави внесення даних для яких визначено в пунктах 28-31 цього Положення.

Структура та детальний склад інформаційних ресурсів містобудівного кадастру встановлюються будівельними нормами, державними стандартами і правилами, що розробляються і затверджуються Мінрегіоном.

Метадані містобудівного кадастру містять довідкову інформацію про інформаційні ресурси, в тому числі про склад, структуру, якість, окремі частини території, умови використання геопросторових даних та їх виробників. Залежно від виду містобудівної документації та від виду геопросторових даних метадані можуть містити іншу довідкову інформацію.

Бази метаданих, що містять упорядковані набори метаданих, виробляються і розміщуються уповноваженими органами містобудування та архітектури всіх рівнів у мережі геопорталів для забезпечення пошуку, оцінювання якості, умов доступу та використання геопросторових даних і сервісів інформаційних систем.

У системі містобудівного кадастру створюється та обслуговується мережа геопорталів з такими сервісами інформаційних систем:

1) сервіси пошуку, що забезпечують виявлення наборів та сервісів геопросторових даних в інформаційних мережах;

2) сервіси перегляду наборів геопросторових даних, інформації про характеристики геопросторових об'єктів та змісту метаданих;

3) сервіси доступу, що забезпечують безпосередній доступ до кадастрових даних або одержання їх копій;

4) сервіси перетворення, що забезпечують перетворення координат геопросторових даних з однієї системи координат або картографічної проекції в іншу.

Методичні, лінгвістичні, технічні та програмні засоби повинні забезпечити автоматизоване виконання таких основних операцій в процесі створення та ведення містобудівного кадастру:

обмін документованими відомостями з іншими кадастровими та інформаційними системами з використанням уніфікованої системи електронного документообігу та обміну кадастровими даними;

резервне копіювання та захист даних, що зберігаються в інформаційній системі містобудівного кадастру;

актуалізація інформаційних ресурсів за допомогою реєстрації та обліку нових документів та відомостей, а також переведення в архівний режим зберігання документів та відомостей, які в установленому порядку визнано недіючими;

введення, редагування та підтримка бази геопросторових даних об'єктів містобудівного кадастру, формування, виведення та використання електронних карт містобудівного кадастру;

пошук інформації за адресою об'єкта капітального будівництва або його реєстраційним номером, координатами земельної ділянки, кадастровим номером земельної ділянки, найменуванням та реквізитами документа;

складення аналітичних звітів, формування та виведення вихідних документів в друкованому та/або електронному вигляді;

ведення реєстру вхідних/вихідних документів, що були введені або сформовані та виведені з використанням інформаційних ресурсів містобудівного кадастру в друкованому та/або електронному вигляді.

Для створення і функціонування системи містобудівного кадастру розробляються будівельні норми, державні стандарти і правила, технічні регламенти щодо виробництва інформаційних ресурсів, уніфікованої системи електронного документообігу для кадастрового обліку та обміну кадастровими даними, створення і розвитку містобудівного кадастру.

6. ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ

6.1. Правові основи

Ведення містобудівного кадастру здійснюється уповноваженими органами містобудування та архітектури шляхом формування і актуалізації інформаційних ресурсів містобудівного кадастру відповідного рівня після отримання, систематизації, узагальнення та реєстрації відомостей і документів, що надійшли від базових суб'єктів містобудівного кадастру, визначених у пункті 13 цього Положення, рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо планування і забудови території та результатів містобудівного моніторингу.

На державному рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості про:

єдину цифрову топографічну основу території країни на підставі державної топографічної карти України і планово-картографічної основи державного земельного кадастру, наданої Держгеокадастром;

державний кордон та межі адміністративно-територіальних одиниць на підставі даних державного земельного кадастру;

Генеральну схему планування території України;

схеми планування окремих частин території України;

результати моніторингу стану розроблення генеральних планів населених пунктів на підставі даних інформаційних систем містобудівного кадастру регіонального рівня;

інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з питань використання територій, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території країни на підставі даних, що надійшли з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем;

нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження відповідно до законодавства.

На регіональному рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості про:

єдину цифрову топографічну основу території Автономної Республіки Крим і областей на підставі топографічних карт і планово-картографічної основи державного земельного кадастру на відповідні території;

межі адміністративно-територіальних одиниць на підставі даних державного земельного кадастру;

схеми планування території Автономної Республіки Крим, областей та окремих частин території з об'єктами регіонального значення за межами населених пунктів;

результати моніторингу стану розроблення генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій (зонінгів) та детальних планів;

інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з питань використання територій, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території регіону на підставі даних, що надійшли з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем;

нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження відповідно до законодавства.

На районному рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості про:

єдину цифрову топографічну основу території району на підставі топографічних карт, планово-картографічної основи державного земельного кадастру щодо території району;

межі адміністративно-територіальних одиниць району на підставі даних державного земельного кадастру;

схеми планування району та окремих частин території з об'єктами районного значення за межами населених пунктів;

генеральні плани міст районного значення, селищ міського типу та сільських населених пунктів, в яких не створюються інформаційні системи містобудівного кадастру, плани зонування (зонінги) територій, історико-архітектурні опорні плани зазначених населених пунктів і детальні плани територій;

інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з питань використання територій, їх кадастрового, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території району;

нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження відповідно до законодавства.

На міському рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості про:

єдину цифрову топографічну основу території міста на підставі топографічних карт і планів та планово-картографічної основи державного земельного кадастру на територію міста, результатів інженерно-геодезичних

виконавчих зніманих завершеного будівництвом об'єктів інфраструктури та результатів містобудівного моніторингу;

межі населеного пункту та його адміністративно-територіальних одиниць на підставі даних державного земельного кадастру;

Генеральний план міста, плани зонування (зонінги) територій, історико-архітектурний опорний план міста та детальні плани територій;

межі кадастрових зон і кварталів, межі економіко-планувальних зон нормативної грошової оцінки земель міста, межі земельних ділянок, кадастрові номери земельних ділянок, угіддя земельних ділянок (із зазначенням контурів будівель, споруд, розташованих на земельних ділянках), цільове призначення земельних ділянок, вид функціонального використання земельних ділянок, нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розподіл земель між власниками і користувачами (зазначається форма власності та вид речового права), обмеження у використанні земельних ділянок на підставі даних державного земельного кадастру;

інженерно-транспортну інфраструктуру на підставі топографічних карт і планів, даних експлуатаційних служб у сфері інженерно-транспортної інфраструктури, результатів інженерно-геодезичних виконавчих зніманих завершених будівництвом об'єктів інфраструктури;

будинки і споруди, їх правовий режим, технічний стан, архітектурну та історико-культурну цінність на підставі топографічних карт і планів, даних технічної інвентаризації та проектних рішень таких об'єктів;

пам'ятки історико-культурної спадщини на підставі даних обліку пам'яток, що ведеться відповідним органом охорони культурної спадщини;

реєстр назв вулиць та інших поіменованих об'єктів місцевості на підставі топографічних планів, офіційних довідників та рішень органів місцевого самоврядування про найменування (перейменування) вулиць та інших поіменованих об'єктів місцевості;

реєстр адрес на території міста на підставі топографічних планів та рішень органів місцевого самоврядування про присвоєння та зміну адрес об'єктів на території міста;

затвержені містобудівні програми, схеми та проекти розвитку інфраструктури, охорони пам'яток історії, культури і природи, озеленення, благоустрою та захисту території, інвестиційні програми та проекти на підставі відповідних рішень органів місцевого самоврядування про їх затвердження (погодження);

іншу містобудівну документацію, матеріали проектної документації, дозволи (декларації) про будівництво, акти контрольних перевірок, документи на прийняття об'єктів в експлуатацію на підставі рішень про затвердження (погодження) відповідної документації, виданих дозволів на

виконання будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та інших документів щодо об'єктів містобудування і будівництва відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"

червоні лінії та лінії регулювання забудови;

екологічні та інженерно-геологічні характеристики окремих територій і земельних ділянок, можливість провадження на них містобудівної діяльності з урахуванням планувальних обмежень на підставі відповідної містобудівної документації, даних екологічних, гідрометеорологічних, радіологічних, санітарно-гігієнічних та інших досліджень, а також на підставі даних, отриманих з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем щодо питань використання територій, їх екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території міста;

нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження відповідно до законодавства.

Дані, що подаються для ведення містобудівного кадастру, та періодичність їх поновлення визначаються відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури разом з базовими суб'єктами містобудівного кадастру та іншими заінтересованими органами виконавчої влади і органами місцевого самоврядування.

Відповідальність за достовірність переданих у містобудівний кадастр даних несуть посадові особи, до повноважень яких віднесено їх подання.

6.2. Містобудівна документація, що підлягає внесенню до Містобудівного кадастру на місцевому рівні

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту розробляється план земельно-господарського устрою, який після його затвердження стає невід'ємною частиною генерального плану. Послідовність виконання робіт з розроблення генерального плану населеного пункту та документації із землеустрою визначається будівельними нормами, державними стандартами і правилами та завданням на розроблення (внесення змін, оновлення) містобудівної документації, яке складається і затверджується її замовником за погодженням з розробником.

У складі генерального плану населеного пункту може розроблятися план зонування території цього населеного пункту. План зонування

території може розроблятися і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану.

Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Для населених пунктів з чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів.

Для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, в межах визначених історичних ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-архітектурний опорний план, в якому зазначається інформація про об'єкти культурної спадщини.

Склад, зміст та порядок розроблення історико-архітектурноопорного плану населеного пункту визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації є замовниками, організовують розроблення, внесення змін та подання генерального плану населеного пункту на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради.

Рішення про розроблення генерального плану приймає відповідна сільська, селищна, міська рада.

Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації в установленій строк:

1) подають пропозиції до проекту відповідного місцевого бюджету на наступний рік або про внесення змін до бюджету на поточний рік щодо потреби у розробленні містобудівної документації;

2) визначають в установленому законодавством порядку розробника генерального плану населеного пункту, встановлюють строки розроблення та джерела його фінансування;

3) звертаються до обласної державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим (для міст обласного та республіканського Автономної Республіки Крим значення), центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування (для міст Києва та Севастополя) щодо визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення генерального плану населеного пункту;

4) повідомляють через місцеві засоби масової інформації про початок розроблення генерального плану населеного пункту та визначають порядок і строк внесення пропозицій до нього фізичними та юридичними особами;

5) забезпечують попередній розгляд матеріалів щодо розроблення генерального плану населеного пункту архітектурно-містобудівними радами відповідного рівня;

6) узгоджують проект генерального плану населеного пункту з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних

територіальних громад, з метою врегулювання питань планування територій у приміських зонах.

Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується.

Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років. Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту. Питання про дострокове внесення змін до генерального плану населеного пункту може порушуватися за результатами містобудівного моніторингу перед відповідною сільською, селищною, міською радою відповідною місцевою державною адміністрацією.

У разі виникнення державної необхідності рішення щодо доцільності внесення змін до генерального плану населеного пункту приймається Кабінетом Міністрів України.

Генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами на чергових сесіях протягом трьох місяців з дня їх подання.

Матеріали генерального плану населеного пункту не можуть містити інформацію з обмеженим доступом та бути обмеженими в доступі.

План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації. Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:

- 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій;
- 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
- 5) установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання території для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;

б) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;

7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

Параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці, є обов'язковими для врахування під час зонування відповідної території. Перелік зазначених параметрів визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту. Склад, зміст, порядок розроблення плану зонування території визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. За порушення вимог, встановлених планом зонування території, фізичні та юридичні особи несуть відповідальність відповідно до закону. План зонування території затверджується на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання. План зонування території не підлягає експертизі.

Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території.

Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Детальний план території за межами населених пунктів розробляється відповідно до схеми планування території (частини території) району та/або області з урахуванням державних і регіональних інтересів.

Розроблення детального плану території за межами населених пунктів та внесення змін до нього здійснюються на підставі розпорядження відповідної районної державної адміністрації.

На підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.

Детальний план території визначає:

- 1) принципи планувально-просторової організації забудови;
- 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- 3) функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;

4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;

5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;

6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;

7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;

8) систему інженерних мереж;

9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;

10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;

11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

Детальний план території складається із графічних і текстових матеріалів. Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детального плану території визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Матеріали детального плану території не можуть містити інформацію з обмеженим доступом та бути обмеженими в доступі. Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується відповідно до вимог Закону України "Про доступ до публічної інформації" шляхом надання їх за запитом на інформацію, оприлюднення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, у загальнодоступному місці у приміщенні органу місцевого самоврядування.

Детальний план території у межах населеного пункту розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, міською радою

Детальний план території за межами населеного пункту розглядається і затверджується відповідною районною державною адміністрацією протягом 30 днів з дня його подання. Детальний план території не підлягає експертизі. Внесення змін до детального плану території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту та плану зонування території.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Конституція України.
2. Земельний Кодекс України.
3. Цивільний кодекс України.
4. Господарський Кодекс України.
5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади».
7. Земельне право України: Підручник / За редакцією О. О. Погрібного, І. І. Каракаша – К.: Істина, 2003. – 448 с.
8. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. – К.: Видавничий Дім “Ін Юре”, 2003. – 676 с.
9. Про оцінку земель : закон України від 11.12.2003р // Урядовий кур'єр (УК). - № 1378-XIV.
10. Учебное пособие для подготовки к сдаче квалификационного экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, имущественных и неимущественных прав, бизнеса, техники и оборудования (категории А, В, С) / Мендрул А., Пузий Ф., Галкин И. [и др.] ; под. ред. А. Мендрула. – Киев: консалтинговая фирма «Эксперт-Л», 2000. - 323 с.
11. Правила оцінки фізичного зносу жилих будинків : від 2 липня 1993 року / Державний комітет України по житлово-комунальному господарству. - наказ № 52.
12. Міжнародні стандарти оцінки: принципи, стандарти та правила : пер. з англ. – К., 1999. – 60 с.
13. Мендрул Анатолий Георгиевич. Практическое пособие по экспертной оценке предприятий. / Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул. - К. :ФГИ Украины, 1996. – 280 с.
14. Андрейцев В. І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні : навчально-практичний посібник / В. І. Андрейцев. – К. : «Істина», 1999 – 320 с.
15. Крутик Александр Борисович. Экономика недвижимости / А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов, Ю. М. Горенбургов. // Серия : Учебники для вузов. Специальная литература. – Санкт-Петербург : «Лань», 2000. – 480 с.
16. Петрович Л., Волосецький Б. Основи кадастру / Петрович Л., Волосецький Б. – Львів : Політес, 2000. – 130 с. 10. Федотова Марина Алексеевна. Оценка недвижимости и бизнеса : учебник / Э. А. Уткин, М. А. Федотова. - М. : «ЭКМОС», 2000. – 352 с.

17.Гракова Ирина Васильевна. Оценка недвижимости : учебное пособие / И.В Гракова. – Санкт-Петербург : Питер, 2001. – 208 с.

18.Стельмащук Анатолий Михайлович. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства : навчальний посібник / А. М. Стельмащук. - Тернопіль : ТАНГ, 2003. – 165 с.

19. Ступень М.Г., Сохнич А.Я. Особливості ведення містобудівного кадастру /Вісник Львівського державного аграрного університету. Землепорядкування і земельний кадастр/.-Львів-1998-№ 2-с.47-51.

20.Закон України “Про власність”. “Відомості Верховної Ради України” №38, 22.09.92.

21.Закон України “Про основи містобудування”. “Відомості Верховної Ради України” № 52, 29.12.92.