

Тема 8 ПРАВОВІ ФОРМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План:

1. Система управління земельними ресурсами.
2. Управління як засіб реалізації земельного законодавства.
3. Організаційно-правові форми управління щодо використання та охорони земель.
4. Поняття і завдання землеустрою.
5. Поняття та зміст державного земельного кадастру.
6. Порядок ведення державного земельного кадастру.
7. Поняття і функції кадастрового номера земельної ділянки.

1. Система управління земельними ресурсами.

Методи вирішення питань управління міським та сільським землекористуванням, які склалися за часів винятково державної власності на землю та значною мірою збереглися і до сьогодні, не відповідають сучасним вимогам економіки, гальмують її розвиток, не задовольняють потреб фізичних та юридичних осіб. Зважаючи на це, Державним Комітетом України по земельних ресурсах протягом 1997 р. проведені дослідження, спрямовані на створення нових управлінських засобів із залученням найбільш прогресивного досвіду інших країн.

Основними принципами створення в Україні **системи управління земельними ресурсами** у перехідний до ринкової економіки період є:

- забезпечення гарантії права власності на землю для розроблення ефективності житлової політики;
- визначення правового статусу землі для ефективного сільськогосподарського виробництва;
- офіційне встановлення структури права на землю і власності інвесторів, які вкладають кошти в ринкову економіку країни;
- стійкий розвиток, який залежить від держави і яка несе основну відповідальність за управління інформацією про власність, вартість землі, режим землекористування навіть у випадку активної участі приватного сектора;
- раціональне використання як самої землі, так і інформації про землю як ресурсу для забезпечення економічного зростання.

Дані принципи узгоджуються з принципами, розробленими експертами Європейської економічної комісії Організації Об'єднаних Націй, зокрема, відповідно до ст.1 Першого протоколу до Європейської конвенції з прав людини, підписаної в Римі 4 листопада 1950 р. Ці принципи визначають фактори, які слід врахувати при розробці законодавства, організаційної структури, бази даних і карт, а також механізмів фінансування, необхідних для впровадження і обслуговування належної системи земельного кадастру. Йдеться, насамперед, про реєстрацію землі та управління земельними ресурсами. *Основними перевагами, які дає ефективна система управління земельними ресурсами, є:*

- гарантія прав власності і надійний захист прав володіння землею;

- підтримка системи оподаткування землі; забезпечення гарантій під кредит; розвиток і контроль земельних ринків;
- охорона державних земель; зниження кількості конфліктів;
- спрощення землевпорядних робіт при проведенні земельної реформи;
- підвищення ефективності процесу міського планування землекористування; підтримка заходів щодо охорони земель та використання довкілля;
- збір статистичних даних.

Впровадження нової системи управління земельними ресурсами, включаючи створення офіційних інформаційних реєстрів землі, – досить складний і трудомісткий процес. Тому не можна недооцінювати важливість проведення глибоких досліджень і детального планування створення системи реєстрації землі та прав на неї.

На початку створення системи управління земельними ресурсами необхідно:

- визначити потреби в інформації про землю держави та фізичних і юридичних осіб;
- створити адміністративні структури, аби система управління земельними ресурсами відповідала потребам ринку;
- вдосконалити або розробити законодавство, яке охоплює аспекти раціонального використання земельних ресурсів і інформацію про землю;
- створити земельний реєстр, інформація якого відображала б реальні факти;
- забезпечити встановлення меж земельних ділянок і визначення прав відповідно до розроблених стандартів;
- забезпечити простий і економічно ефективний доступ до даних, які містяться в системі реєстрації землі і прав на неї;
- інформувати громадськість про характер інформування системи і її переваги.

2. Управління як засіб реалізації земельного законодавства.

Складовою частиною організаційно-правового механізму забезпечення ефективного природокористування в сільському господарстві є управління як засіб реалізації земельного законодавства, як цілеспрямована діяльність уповноважених органів із забезпечення додержання всіма підприємствами, установами, організаціями, іншими юридичними особами агропромислового комплексу та громадянами приписів і вимог чинного законодавства щодо ефективного використання земель, інших природних ресурсів, вжиття необхідних заходів з попередження, припинення і встановлення правопорушень у цій сфері, відновлення порушених прав і законних інтересів власників і користувачів земель та інших природних ресурсів.

Управління природокористуванням у сільському господарстві передбачає забезпечення ефективного, збалансованого науково обґрунтованого, комплексного і цільового використання земель та інших природних ресурсів, стимулювання відтворення цих ресурсів, захисту агроландшафтів як складних

природних утворень (екосистем), гарантування сприятливої екологічної обстановки та безпеки в процесі ведення сільського господарства.

Цьому сприятиме координація сільськогосподарської діяльності суб'єктів агропромислового комплексу щодо використання і відтворення природних ресурсів, стимулювання відтворення природних ресурсів з боку органів загального управління, зокрема:

- організація комплексного прогнозування у цій сфері, обліку і ведення земельного кадастру;
- збалансований розподіл та перерозподіл природних ресурсів між суб'єктами сільськогосподарського природовикористання;
- організація землевпорядних територіально-планувальних робіт, екологічної та землевпорядної експертизи обґрунтувань передачі у власність та надання у використання природних ресурсів;
- проведення екологічного контролю, стандартизації і нормування; встановлення лімітів використання природних ресурсів;
- систематичне інформування населення та державних органів про можливі зміни внаслідок сільськогосподарської діяльності;
- здійснення моніторингу і вирішення спорів у галузі природовикористання.

Управління щодо використання та охорони земель поділяється на **державне і місцеве** (самоврядне). *Державним органам* належить провідна роль в управлінні земельними ресурсами: вони організують і здійснюють землеустрій, земельний кадастр, моніторинг земель, державний контроль за використанням земель, вирішують земельні спори. Основою державного управління являється принцип надання широких повноважень місцевим органам виконавчої влади, органам самоврядування.

Важливим напрямком управління земельними ресурсами з боку держави являється класифікація земель за категоріями в залежності від їх цільового призначення. Це дозволяє державі, *по-перше*, перебувати біля джерел визначення призначення земель, не допускати без достатніх підстав переведення їх з однієї категорії в іншу, а *по-друге*, здійснювати контроль за режимом використання земель в залежності від їх цільового призначення. Стабільність цільового призначення земель, збереження перш за все сільськогосподарських земель, недопущення їх безпідставного переведення у менш ефективні форми використання завжди являлось наріжним принципом земельного права України.

Органи місцевого самоуправління являються однією із форм народовладдя. Суб'єктом місцевого самоврядування є населення, що мешкає на території місцевого адміністративного утворення. До об'єкта управління, тобто те, на що направлена владна дія населення, закон відносить питання місцевого значення.

До питань управління місцевого значення відносяться:

- прийняття і зміна уставів муніципальних (місцевих) утворень;
- володіння, користування і розпорядження муніципальною власністю, в тому числі земельною;

- місцеві фінанси, формування, затвердження і виконання місцевого кошторису, встановлення місцевих податків;
- регулювання планування і забудови територій місцевих земельних утворень;
- контроль за використанням земель на території муніципальних утворень;
- регулювання використання водних утворень, корисних копалин;
- благоустрій та озеленення територій місцевих утворень;
- участь в охороні навколишнього середовища.

3. Організаційно-правові форми управління щодо використання та охорони земель.

Залежно від повноважень, структури, мети і завдань, які реалізують державні органи в сфері організації ефективного використання природних ресурсів, можна відокремити такі форми управління: **загальнодержавне, галузеве, спеціальне, внутрігосподарське, міжгосподарське.**

На рівні загальнодержавних заходів управління щодо землеустрою здійснюються:

- визначення основного цільового характеру земельних ділянок, розроблення регіональних, комплексних програм раціонального використання та охорони земельних фондів;
- планування та прогнозування – розробка державних, обласних, районних схем використання земель та їх охорони;
- розроблення цільових програм меліорації, рекультивації, боротьби з водною і вітровою ерозією ґрунтів.

Галузеві і відомчі завдання землеустрою залежать від характеру виробництва, його особливостей, спеціалізації. *До цих завдань відносяться:*

- утворення та вдосконалення усіх форм землекористування;
- організація господарств, що володіють землею на умовах права власності, а також оренди;
- раціональна організація території акціонерних товариств, фермерських господарств з метою найбільш ефективного ведення сільськогосподарського виробництва в нових умовах;
- розроблення заходів, що забезпечують охорону і покращання земель, підвищення родючості ґрунтів, оздоровлення екологічної обстановки, залучення в сільськогосподарське виробництво нових земель, систематичне підвищення врожайності сільськогосподарських культур та продуктивності тваринництва;
- розроблення заходів, що забезпечують стійкі і оптимальні міжгосподарські економічні зв'язки.

Внутрігосподарське управління здійснюється в рамках конкретних сільськогосподарських підприємств, в тому числі селянських (фермерських) господарств. Воно полягає в раціональному розміщенні виробничих одиниць і господарських центрів, внутрішніх доріг; організації угідь та сівозмін; в улаштуванні території садів, винограджиків, ягідників, кормових угідь.

Міжгосподарське управління дозволяє визначати цільове призначення земель, здійснювати міжгалузевий і внутрігалузевий розподіл земельних фондів з метою земельної реформи. З допомогою міжгосподарського управління утворюються нові і змінюються існуючі землеволодіння, розробляються заходи, які забезпечують оптимальні міжгосподарські економічні зв'язки.

Надання земель у власність, оренду та безстрокове спадкоємне володіння, утворення селянських (фермерських) господарств – всі ці заходи здійснюються завдяки впливу *міжгосподарського управління*.

Загальнодержавне управління щодо використання земельних ресурсів здійснюється Кабінетом Міністрів України, місцевими органами державної виконавчої влади, місцевими органами самоврядування. Спеціальне управління покладається на уповноважені органи:

- Міністерство охорони навколишнього природного середовища;
- Державний комітет України по лісовому господарству;
- Державний комітет України по геології і використанню надр;
- Державний комітет України по земельних ресурсах;
- Державний комітет України по водному господарству.

Галузеве управління забезпечує Міністерство аграрної політики України (колишнє міністерство сільського господарства). **Внутрігосподарське управління** щодо ефективного використання земель та інших природних ресурсів здійснюють органи самоврядування – загальні збори членів колективного сільськогосподарського підприємства або збори уповноважених, правління цих підприємств; голів селянського (фермерського) господарства, органи управління акціонерних сільськогосподарських товариств тощо, які здійснюють управлінські функції у сфері внутрігосподарського використання належних їм відповідно на праві колективної, приватної власності земель або на праві користування окремими земельними ділянками.

Функціонально-правове забезпечення управління та охорони земель передбачає:

- організацію та порядок здійснення землеустрою (розподіл і перерозподіл земель);
- ведення контролю за використанням і охороною земель;
- здійснення моніторингу земель; ведення державного земельного кадастру;
- вирішення земельних спорів.

4. Поняття і завдання землеустрою.

Землеустрій – це сукупність соціально-економічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території держави, адміністративно-територіальних утворень, господарських структур, що здійснюються під впливом формування суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Як зазначено в Земельному кодексі України, **мета землеустрою полягає** в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Основні завдання землеустрою:

– реалізація земельної політики держави шляхом науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

– інформаційне забезпечення правового, економічного, еколого-економічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на всіх рівнях господарювання (національному, регіональному, локальному, господарському) шляхом розроблення пропозицій щодо встановлення особливого режиму і умов використання земель, наданих у власність чи користування, включаючи оренду;

– розподіл земель з установами на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим правовим режимом у місцях проживання і господарювання населення, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж міст, селищ і сіл, меж земельних ділянок власників і користувачів землі (в тому числі орендарів) за єдиною державною системою з юридичним, еколого-економічним і технічним оформленням;

– здійснення заходів щодо прогнозування, програмування, організації раціонального використання та охорони всіх земель, незалежно від форми власності на всіх рівнях;

– організації території сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення і раціональне функціонування сільськогосподарського виробництва, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення складу і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосів і пасовищеоборотів;

– розроблення системи заходів щодо збереження і поліпшення природних ландшафтів, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, а також щодо консервації деградованих і малопродуктивних земель і запобігання іншим негативним явищам;

– організація земель територій населених пунктів зі створенням просторових, економічних, правових і екологічних умов, що забезпечують оптимальні умови проживання населення, ефективного функціонування виробничої і соціальної інфраструктури з урахуванням вимог містобудівної та іншої документації;

– організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель;

– розроблення системи заходів щодо оптимізації та використання земель військово-промислового комплексу в процесі здійснення конверсії.

Розгляд і затвердження землепорядних проектів проводиться у відповідному порядку. Прогнозні матеріали, техніко-економічні обґрунтування

використання та охорони земель і схеми землеустрою після погодження їх у порядку, встановленому спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, розглядаються і затверджуються відповідними органами місцевого самоврядування. Проекти створення нових схем землеволодінь і землекористувань затверджуються після погодження із заінтересованими власниками землі і землекористувачами, а на меліоративних землях – із спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань водного господарства.

Проекти відведення земельних ділянок у постійне користування або надання в оренду із земель права державної чи комунальної власності затверджуються органами виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, які надають і вилучають земельні ділянки. Проекти передачі (продажу) земельних ділянок із земель права державної чи комунальної власності у приватну власність затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які передають ці земельні ділянки.

Документи щодо землеустрою територій сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств після погодження їх із сільськими, селищними радами, а на меліоративних землях – із спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань водного господарства та районними державними адміністраціями розглядаються і затверджуються власниками землі або землекористувачами.

Проекти щодо зміни призначення земель розглядаються і затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які надали земельну ділянку у власність або користування за погодженням з відповідними спеціально уповноваженими органами виконавчої влади.

Робочі землевпорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням, розглядаються і затверджуються замовниками цих проектів. Прогнозовані матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель, схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень, проекти землеустрою території сільськогосподарських підприємств підлягають державній землевпорядній експертизі.

5. Поняття та зміст державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, їх кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів.

Державний земельний кадастр є основою для ведення всіх інших галузей кадастрів. Держава в особі спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів гарантує достовірність даних державного земельного кадастру і несе майнову відповідальність за шкоду, заподіяну

власникам землі і землекористувачам. За видачу недостовірної інформації посадові особи притягуються до відповідальності згідно із законом.

Призначенням державного земельного кадастру є визнання факту виникнення або припинення права власності та права користування земельною ділянкою і забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Основними принципами державного земельного кадастру, як передбачає Земельний кодекс України, є:

– забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки у межах України;

– запровадження єдиної системи просторових координат та ідентифікації земельних ділянок;

– забезпечення єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Відомості державного земельного кадастру підлягають обов'язковому застосуванню під час планування використання і охорони земель, у ході відбору оптимальних варіантів ділянок для їх надання і вилучення, у разі вчинення угоди з землею, визначення величини платежів за землю, проведення землеустрою, оцінки господарської діяльності та здійснення інших заходів щодо використання і охорони земель.

Ведення державного земельного кадастру забезпечується проведенням топографогеодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розслідувань, реєстрацією землеволодінь та землекористувань і договорів на оренду землі, обліком кількості та якості земель, бонітуванням та економічною оцінкою земель.

Відомості про якісний склад земель, що закладені в кадастрі, складаються із даних, отриманих внаслідок проведення земельно-кадастрового районування, групування ґрунтів і класифікації земель на категорії, класи та підкласи в залежності від їх природних властивостей і ознак (механічного складу ґрунтів, рельєфу, негативних процесів – ерозії, засолення, заболочення, екологічних, містобудівних властивостей тощо), що впливають на використання землі. Кожній виділеній групі ґрунтів земель присвоюється певний показник (бал), який визначає їх порівнювальну вартість за природними властивостями.

Державний земельний кадастр ведеться за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів. Зміст державного земельного кадастру визначається Земельним кодексом України та Положенням про порядок ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15 із змінами та доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 р. № 99.

Складовими частинами державного земельного кадастру є:

– кадастрове зонування;

- кадастрові зйомки;
- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок;
- реєстрація земельних ділянок і державних актів на право власності та на право користування землею, договорів оренди землі;
- облік кількості та якості земель.

Кадастрове зонування включає:

- встановлення меж обмежень щодо використання земель;
- встановлення меж кадастрових зон та кварталів;
- встановлення меж оціночних районів та зон;
- створення системи кадастрових номерів (кадастрова нумерація земельних ділянок).

Порядок кадастрового зонування визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Кадастрові зйомки – це комплекс робіт, що виконуються для визначення правового режиму земельних ділянок та відновлення їх меж. *Кадастрова зйомка включає:*

- а) геодезичну зйомку земельної ділянки;
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення меж часток земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- д) виготовлення кадастрового плану.

Порядок проведення кадастрових зйомок визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер, суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Згідно з вимогами ст. 184 Земельного кодексу України бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Бонітування ґрунтів проводиться за методикою, яка затверджується також Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Економічна оцінка земель регламентується Земельним кодексом України. Вона передбачає оцінку землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі за методикою, затвердженою Держкомземом України.

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі з урахуванням кількісних та якісних характеристик ділянки, її правового режиму, земельних поліпшень, природних і економічних умов, виду економічної діяльності та місцезнаходження земельної ділянки. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за землю, визначення втрат сільськогосподарських і лісових угідь та економічного стимулювання національного використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Грошова оцінка здійснюється з метою регулювання відносин під час передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристики земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів – їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо по орних землях, під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місцезнаходження і економічної оцінки земель. Облік кількості та якості земель регламентується вимогами Земельного кодексу України. Облік кількості земель відображає відомості, що характеризують кожен земельну ділянку за площею, складом угідь відповідно до прийнятої класифікації. Даний облік ведеться по власниках землі і землекористувачах, у тому числі орендарях. Під час обліку кількості земель виділяються: землі в межах населених пунктів; землі за межами населених пунктів; землі за категоріями; землі за формами власності; зрошувані й осушені землі; землі, що оподатковуються, та землі, що не оподатковуються; землі, що надані в тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди.

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими шляхом меліорації властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів.

Облік земель за якістю проводиться за всіма категоріями земель і містить:

а) класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель;

б) характеристику земель за товщиною гумусового горизонту, вмістом гумусу і рухомих поживних речовин, механічним складом ґрунтів, крутизною схилів, еродованістю, кам'янистістю, засоленістю, солонцюватістю, кислотністю, перезволоженістю, заболоченістю, забрудненням як продуктами хімізації сільського господарства, так і техногенним, включаючи радіонуклідне;

в) характеристику культур, технічного стану природних кормових угідь;

г) лісотипологічну характеристику лісових угідь; д) класифікацію земель населених пунктів, що проводиться за функціональним призначенням згідно з містобудівною документацією населених пунктів;

е) характеристику земель населених пунктів за інженерногеологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

6. Порядок ведення державного земельного кадастру.

Порядок ведення державного земельного кадастру визначається Земельним кодексом України та нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, Міністерства аграрної політики України та Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Державний земельний кадастр ведеться Держкомземом України за системою, яка складається з трьох рівнів:

а) базового (на рівні району);

б) регіонального (області);

в) національного (по Україні в цілому).

На базовому рівні в державному земельному кадастрі визначаються і зберігаються відомості про земельні ділянки, розміщені на території відповідних адміністративно-територіальних утворень (село, селище, місто, район), про межі земельних ділянок, межі населених пунктів та відповідних адміністративно-територіальних утворень у цілому, про розподіл земельних ділянок серед власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, про правовий режим земельних ділянок, їх кількісну та якісну характеристику і оцінку земель.

На регіональному рівні в державному земельному кадастрі визначаються і зберігаються відомості про межі адміністративно-територіальних утворень (сіл, селищ, міст, районів, області), про правовий режим земель, їх розподіл за категоріями та господарським використанням, про їх кількісну та якісну характеристику і оцінку земель.

На національному рівні в державному земельному кадастрі визначаються і зберігаються відомості про державний кордон України, областей та міст Києва, про правовий режим земель, їх розподіл за категоріями та господарським використанням, про їх кількісну та якісну характеристику і оцінку земель.

Ведення державного земельного кадастру забезпечується кадастровими, топографо-геодезичними, картографічними, землевпорядними, містобудівними, ґрунтовими, геоботанічними, радіологічними та іншими обстеженнями і розвідуваннями і виконуються за програмами і в порядку, встановленому

Державним комітетом України по земельних ресурсах Міністерства аграрної політики України.

Документація державного земельного кадастру поділяється **на основну і допоміжну**.

До основної документації належать:

- картографічні документи (кадастрові плани, чергові кадастрові плани, індексні кадастрові плани);
- кадастрові справи на земельні ділянки; книги записів реєстрації державних актів на право власності та на право користування землею, договорів оренди землі;
- Поземельна книга;
- земельно-кадастрові книги району (міста); інші документи, передбачені законодавством.

До допоміжної документації належать:

- книги обліку картографічних та інших документів;
- книга обліку видачі відомостей (довідок).

В процесі кадастрового обліку кожній земельній ділянці надається кадастровий номер, який зберігається на протязі існування земельної ділянки як об'єкта права власності чи права користування.

Кадастровий номер земельної ділянки має чотири рівні:

- перший – номер території адміністративно-територіальної одиниці за Класифікатором об'єктів адміністративно-територіального устрою України;
- другий – номер кадастрової зони території селищної або сільської ради, села, селища або міста;
- третій – номер кадастрової ділянки в межах населених пунктів;
- четвертий – номер земельної ділянки.

Кадастрова справа на земельну ділянку містить документи, які дають повну характеристику земельної ділянки як об'єкта права власності або права користування. Кадастрова справа формується на кожну земельну ділянку за її кадастровим номером.

Черговий кадастровий план ведеться у розрізі кадастрового кварталу, кадастрової зони або населеного пункту у цілому в межах адміністративно-територіальної одиниці.

Нанесення кадастрової інформації про земельну ділянку на черговий кадастровий план здійснюється до проведення кадастрового обліку і є обов'язковим засобом попереднього контролю за правильністю визначення місцезнаходження земельної ділянки та її меж.

На черговому кадастровому плані відображаються існуючі номери кадастрових зон або кварталів, їхні межі, а також межі, розміри й кадастрові номери земельних ділянок, межі об'єктів нерухомого майна та угідь.

Кадастровий план земельної ділянки, кварталу, зони, населеного пункту складається для графічного відображення необхідних елементів земельно-кадастрової інформації в масштабі, який забезпечує точність її відображення.

Індексний кадастровий план містить інформацію про межі земельних ділянок та індексні кадастрові номери в розрізі кадастрового кварталу,

кадастрової зони, населеного пункту. Порушення законодавства про державний земельний кадастр тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову і кримінальну відповідальність згідно із законодавством України.

Відповідальність несуть особи, винні у:

- порушенні порядку, правил, стандартів та інших нормативних документів під час виконання земельно-кадастрових робіт, ведення відповідної документації Державного Земельного кадастру, надання земельно-кадастрової інформації;
- внесенні змін до нормативно-технічних документів без затвердження в установленому порядку;
- проведенні земельно-кадастрових робіт без спеціального дозволу;
- порушенні порядку обліку та зберігання матеріалів і документованих відомостей державного земельного кадастру;
- порушенні умов користування земельно-кадастровими матеріалами, в тому числі несанкціонованому копіюванні їх і передачі юридичним та фізичним особам.

7. Поняття і функції кадастрового номера земельної ділянки.

Кадастрові номери земельних ділянок та іншої нерухомості, пов'язаної із земельними ділянками (будівлі, споруди, їхні частини, у тому числі квартири тощо), запроваджуються з метою їхньої однозначної ідентифікації в базах даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру.

Основним критерієм формування структури кадастрового номера є забезпечення його унікальності у межах України. Сформований кадастровий номер використовують тільки для кодування земельних ділянок та іншої нерухомості і він необов'язково повинен бути об'єктом синтаксичного чи семантичного аналізу для одержання інших даних похідного характеру.

Кадастровий номер земельної ділянки – це унікальний на території України код, який присвоюють кожній земельній ділянці з метою її ідентифікації. Він залишається незмінним протягом усього періоду фізичного та юридичного існування земельної ділянки як єдиного цілого.

При переході прав від одного власника до іншого й у разі зміни самого виду прав кадастровий номер земельної ділянки не змінюється.

Відносно зміни кадастрових номерів слід зазначити, що в світовій практиці при присвоєнні нових кадастрових номерів використовують декілька варіантів, але перевагу віддають так званому похідному варіанту, при якому наступний кадастровий номер дещо розширює попередній. Це пов'язано, передусім, із «докомп'ютерною» епохою запровадження даного підходу, коли кількість позицій у номері не відігравала важливої ролі.

Крім того, такий кадастровий номер мав певне семантичне навантаження і спрощував процедуру пошуку реєстраційних даних. У сучасних умовах (при веденні комп'ютерних баз даних) доцільніший підхід, при якому позиційна структура є фіксованою, а історія його змін відстежується автоматично.

Для забезпечення міжвідомчої уніфікації при використанні кадастрових номерів у різних державних і галузевих автоматизованих інформаційних системах в структурі кадастрового номера земельної ділянки використовують

код об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ), запроваджений Держкомстандартом України у 1997 р. Передбачається також, що кадастровий номер виконуватиме функцію уніфікованого коду земельних ділянок та іншої нерухомості і в інших державних, відомчих чи галузевих кадастрах та інформаційних автоматизованих системах, в яких використовують інформацію про земельні ділянки та іншу нерухомість. Застосування такого уніфікованого коду дасть можливість уникнути дублювання інформації, а також буде основою для забезпечення інформаційної сумісності вказаних систем і їхньої інтеграції в інформаційний простір України.

Використання уніфікованого кадастрового номера має особливе значення при створенні й запровадженні в Україні Системи реєстрації прав на землю та іншу нерухомість. Якщо на законодавчому рівні передбачатиметься міжвідомчий підхід до створення Системи реєстрації, то застосування уніфікованого кадастрового номера забезпечить ефективну інформаційну взаємодію між відповідними відомствами та установами по формуванню інформації, необхідної для реєстрації й обслуговування користувачів. Тимчасові методичні вказівки щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру, схвалені Протоколом науково-технічної ради Державного комітету України по земельних ресурсах 26 січня 1998 р., висвітлюють **основні терміни, що застосовуються у ході присвоєння кадастрових номерів**, зокрема:

Земельна ділянка – частина земної поверхні, яка має фіксовані геометричні і юридичні межі і є базовою одиницею кадастрового реєстру земель.

Формування земельної ділянки – встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою.

Кадастровий номер – унікальний (не повторюється на всій території України) номер, який присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

Кадастровий квартал – компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами.

Кадастрова зона – сукупність (об'єднання) земельних ділянок, які знаходяться за межами населених пунктів на території сільської (селищної) ради, або об'єднання кадастрових кварталів у населених пунктах.

Кадастрова облікова одиниця – земельна ділянка, кадастровий квартал, кадастрова зона, адміністративно-територіальна одиниця.

Індексна кадастрова карта – спеціальна карта (план) розміщення кадастрових облікових одиниць в межах адміністративно-територіальних утворень, яка містить межі облікових одиниць, їх нумерацію.

Черговий кадастровий план – спеціальний план, створений в державній системі координат, на якому відображаються межі земельних ділянок, їх площі та кадастрові номери, а також інша необхідна кадастрова інформація.

Серед перерахованих термінів і об'єктів важливу роль у формуванні кадастрових номерів відіграє **індексна кадастрова карта (ІКК)**.

ІКК створюється для відображення розташування і нумерації облікових кадастрових одиниць на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці верхнього рівня. Планово-картографічною основою для ІКК є карти (плани) з достатнім відображенням облікових одиниць, які підлягають нумерації.

ІКК створюються для різних рівнів адміністративно-територіальних одиниць. На ІКК області, на якій нанесені та пронумеровані адміністративні райони та міста обласного підпорядкування, спочатку в алфавітному порядку нумеруються райони (починаючи з 1), а потім міста в алфавітному порядку.

На ІКК району наносяться і нумеруються сільські (селищні) ради, населені пункти районного підпорядкування. Нумерація проводиться як і у попередньому пункті.

На ІКК в межах сформованих в процесі земельної реформи територій сільських (селищних) рад наносяться межі кадастрових зон та сільських населених пунктів, пронумеровані в алфавітному порядку.

На ІКК міста (районів міст) наносяться межі районів міста, кадастрових зон (якщо вони існують), а також межі та нумерація кадастрових кварталів.

ІКК створюються державними та іншими землевпорядними організаціями та затверджуються після проходження державної землевпорядної експертизи.