

## ДЕРЖАВНА ЗЕМЕЛЬНА РЕЄСТРАЦІЯ

Брумм Д.В.,

Чабанов І.О.

(науковий керівник, к.е.н., доцент Тимошевський В.В.)

Харківський національний автомобільно-дорожній університет

Земля як природний ресурс є важливим складовим елементом біосфери. У ній є величезні поклади корисних копалин, на ній розташовані водні та лісові ресурси. У сільському і лісовому господарстві вона головний засіб виробництва, нормальне функціонування якого неможливо без землі. Обмеженість земельних ресурсів на тлі зростання населення робить все більш важливою проблему бережного відношення і раціонального використання земель. Існує думка, що вартість земельної ділянки, що використовується під рілля, в найближчій перспективі буде дорожче вартості будь-якої корисної копалини, що розміщена під нею. Величезне значення набуває всебічне, детальне вивчення землі в природному, правовому і господарському відношенні. Для цієї мети і служить земельний кадастр.

Державний земельний кадастр (ДЗК) має господарське значення і призначений для організації ефективного використання земель та їх охорони, планування господарства, розміщення і спеціалізації сільськогосподарського виробництва, меліорації земель і хімізації сільського господарства, забезпечення земельного ринку, юридичного затвердження прав на земельні ділянки та ін.

Серед усіх прикладів земельних реєстраційних систем, здобутки яких заслуговують на велику увагу, є досвід Швеції, кадастрова система якої, спираючись на точну, як і у Німеччині, геодезичну основу, організаційно помітно відрізняється. До цієї системи входять: реєстр нерухомості, земельний реєстр, реєстр планів, реєстр будівель та інші. Серед них найголовнішим є реєстр нерухомості, який забезпечує базовою інформацією як інші реєстри, так і практичну діяльність суспільства у сфері оподаткування, транзакцій земельної власності, кредитування під закладні на нерухомість, статистики і багатьох інших галузях.

Цей реєстр веде Національна Земельна Служба, яка має монополієне право на формування і реєстрацію одиниць нерухомості, а також виконує усі топографо-геодезичні роботи, включаючи складання за єдиною системою координат для всієї території країни великомасштабних карт.

До реєстру шведського реєстру нерухомого майна входять кадастрові карти з офіційним розподілом на одиниці нерухомості, їх межі, розміри, площу, а також дані про виникнення нерухомості, сервітутні відносини, по рішенню відносно використання земель (подібне до цільового призначення земельних ділянок в Україні) та іншими. Усі правові питання, пов'язані з реєстром нерухомості, висвітлюються у першій частині Земельного Кодексу Швеції, його друга частина регулює питання з земельного реєстру, який ще називають реєстром прав на нерухомість або реєстром титулів.

У Земельному реєстрі наводиться інформація про власника нерухомості, його ім'я (титул), адресу та інше. Головне завдання Земельного реєстру полягає у захисті прав власника та в сприянні легітимному процесу передачі прав на нерухомість. Цей реєстр ведеться окружними

органами Земельного суду, які очолює Національна Судова Адміністрація в Стокгольмі.

Найбільші досягнення у шведському кадастрі, пов'язані зі створенням централізованого Банку комп'ютерних даних про нерухомість. З утворенням цього Банку даних користувачі через мережу місцевих офісів Земельної Служби мають можливість безпосереднього зв'язку з Центральним комп'ютером банку, який надає інформацію про будь-яку одиницю нерухомості в межах усієї країни, включаючи дані про титули, закладні, будівлі і споруди, оцінку вартості та ін.

Підсумовуючи, варто визначити ще одну характерну ознаку шведського кадастру - високий рівень вірогідності інформації в реєстрах, який забезпечується, з одного боку, висококваліфікованим персоналом Земельної Служби, з другого боку, повноважними представниками Судової адміністрації, що дозволяє державі, захищаючи нерухомість і права на нерухомість, виступати гарантом усієї реєстрової інформації.

Аналізуючи багатоцільовий кадастр Німеччини і централізовану кадастрову систему Швеції, серед груп спільних ознак підкреслимо одну - наявність високоефективної юридичної функції, завдяки якій надійно гарантуються, як права власності, так і недоторканність меж власності.

Якщо продовжувати огляд за об'єднуючою ознакою переважаючої юридичної спрямованості, до вже розглянутих систем можуть бути віднесені кадастри англійських країн на чолі з Великою Британією.

На відміну від більшості європейських країн розвиток земельної реєстрації у Великій Британії, ще задовго до виникнення ринку земель, пов'язується з охороною прав власності на землю, саме ця функція, а не оподаткування, домінує у англійському кадастрі за всю його історію.

Земельний кадастр у Великобританії відомий з 1968 р. і передбачає фізичну та економічну класифікацію земель. При фізичній класифікації всі землі країни залежно від ступеня впливу фізичних чинників (клімату, рельєфу, висоти над рівнем моря, крутизни схилів, особливостей ґрунтового покриву) об'єднують у п'ять класів землепридатності для використання у сільськогосподарському виробництві. Наприклад, до першого класу зараховують землі, за фізичними чинниками які повністю придатні для вирощування більшості сільськогосподарських культур і забезпечують високу продуктивність. До наступних класів зараховують землі з невеликими, середніми, серйозними і дуже серйозними обмеженнями для сільськогосподарського використання [1].

У Шотландії подібний реєстр називається Зелена книга.

Данія тяжіє до створення єдиного, побудованого на основі точних, крупномасштабних топографічних карт, багатопільового кадастру з централізованим реєстром власності. Створений за німецьким зразком.

Болгарія має “Кадастр і реєстр власності”. Кадастр містить інформацію про земельну нерухомість, незавершене будівництво, документи, які підтверджують права або передачу у власність, або зміни (припинення) права на нерухоме майно, або викупу іпотеки на них. Він має нове правило з жовтня 2009 року – вносити всі укладені шлюбні контракти до “Реєстру речових відносин між подружжям”.

В 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 Едінбург 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 ХХ 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].

Оглядаючи різні системи реєстрації земель, неможливо залишити поза увагою досвід Франції, вплив якої на розвиток кадастру в європейських країнах, особливо у ХІХ ст., був дуже великим. І хоч пізніше деякі із них пішли своїм власним шляхом, кадастри багатьох країн продовжують дотримуватись французьких традицій.

Як відомо, сучасні риси французького земельного кадастру були започатковані ще Наполеоном в 1807 р., його незмінною основою були і залишаються земельні ділянки -

парцели, які мають необхідне топографо-геодезичне забезпечення і детально вивчаються з природного, господарського і юридичного боку.

За думкою відомого вченого Т. П. Магазинщикова , "французький земельний кадастр є найбільш досконалим серед кадастрів європейських країн", і він мав рацію, бо вбачав у ньому інструмент, дуже добре пристосований для стягнення земельного податку. Саме через цю обставину практично-організаційні аспекти французького кадастру тривалий час слугували взірцем для кадастрів інших країн, аж до утворення ринку земель.

Розуміючи, що для забезпечення цивілізованого рівня ринкових відносин потрібні нові форми кадастрових систем, у багатьох країнах створили реєстри титулів, через які держава законодавчим шляхом гарантувала права власності. У Франції теж був створений реєстр прав власності на нерухомість, але на відміну від інших країн захисна функція цього реєстру не була підкріплена достатніми гарантіями з боку держави. Фактично за оцінкою групи експертів «реалізована була не система реєстрації прав на нерухомість, а система їх публікації перед третіми особами», оскільки, як зазначається, «дані цього реєстру мають юридичну силу, але як перший, а не основний доказ права».

Іспанія є ще однією країною з наполеонівською адміністративною системою, має Реєстр власності, куди записані права власності на землю, відомості про іпотеку, будь які угоди, що стосуються прав власності, рішення про визнання недієздатності власника, орендаря. Всі питання, пов'язані з реєстрами, покладаються на генеральний директорат із реєстрів та нотаріусів, він є підзвітним Держсекретарю з питань юстиції [3].

В нашій країні земельний кадастр являється єдиною державною геоінформаційною системою 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. Він 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.

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 [4].

На завершення слід зазначити, що досвід розвинених країн ніколи не залишається в межах національних кордонів. Він тією чи іншою мірою збагачує всю міжнародну спільноту, справа лише у сприйманні цього досвіду національними реаліями країн. Не зважаючи на те, що о кадастрам в деяких країнах більше сотні років вони не ідеальні. Невирішеними проблемами щодо ведення земельного кадастру сьогодні необхідно вважати:

- недосконалість земельного законодавства;
- сучасні земельно-кадастрові документи не повною мірою відображають багатогранність інформації щодо використання земель;
- якісне та грошове оцінювання земель часто виконують на застарілих матеріалах велико- масштабного обстеження ґрунтів і топографо-геодезичних основах.

## **Література**

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й.Гулько, О.Я. Микула та ін. / За ред. М.Г. Ступеня. – Львів: Апріорі, 2003. – 341 с.

2. Володій Микола Олександрович. Основи земельного кадастру. Навчальний посібник. - Київ, 2000 рік - 320 с.

3. Гладкий В. И. , Спиридонов В. А. Городской кадастр и его картографо-геодезическое обеспечение. — М. : Недра, 1992 г

4. Закон України «Про державний земельний кадастр». [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17.4>.

## **АНАЛІЗ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Вовк В.Ю.

(науковий керівник к.е.н., доц. Кустовська О.В.)

Національний університет біоресурсів і  
природокористування України

Нормативна грошова оцінка земель проводиться з метою створення умов для економічного врегулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі - продажу земельної ділянки та права оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку, тощо; дає можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на підставі створення екологічних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок впровадження плати за землю.

Проаналізовано значну кількість літературних джерел з даної проблематики та встановлено, що створена в Україні нормативно-правова та методологічна база дає змогу здійснювати всі види грошової оцінки земель, зокрема, досліджено нормативно-правове забезпечення