

Лекція

Тема 1. Теоретичні основи, відомості та характеристики державного земельного кадастру

План лекції

1. Загальні відомості про державний земельний кадастр
2. Історичні етапи розвитку державного земельного кадастру
3. Розвиток земельного кадастру в Україні
4. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів
5. Поняття та зміст державного земельного кадастру
6. Складові частини державного земельного кадастру
7. Види та принципи державного земельного кадастру
8. Методологічні основи державного земельного кадастру
9. Порядок ведення і сучасний стан державного земельного кадастру
10. Висновки

1. Загальні відомості про державний земельний кадастр

Земля є одним із найважливіших природних ресурсів, територіальною основою існування держави, матеріальною базою господарської діяльності, просторовим базисом для розміщення населення, виробництва, інженерної та соціальної інфраструктури. Саме тому ефективне управління земельними ресурсами неможливе без достовірної, систематизованої та офіційно визнаної інформації про землю, її правовий статус, кількісні та якісні характеристики, межі, вартість і режим використання.

Таку інформаційну основу формує **державний земельний кадастр**. Він є важливим елементом системи державного управління земельними ресурсами, оскільки забезпечує реєстрацію земельних ділянок, облік земель, фіксацію правового режиму, підтримку оподаткування, планування територій, здійснення землеустрою, моніторингу земель та контролю за їх використанням і охороною.

У сучасних умовах державний земельний кадастр виконує не лише облікову, а й **управлінську, правову, економічну, інформаційну та екологічну функції**. Його дані використовуються органами державної влади, місцевого самоврядування, землевласниками, землекористувачами, проєктними й будівельними організаціями, нотаріусами, судовими установами та іншими суб'єктами.

2. Історичні етапи розвитку державного земельного кадастру

Історія земельного кадастру нерозривно пов'язана з розвитком землеволодіння, землекористування та податкових відносин. Необхідність обліку земель виникла ще в давніх цивілізаціях, коли держава прагнула визначити площу земель, їхню продуктивність і розміри податків.

Умовно розвиток земельного кадастру можна поділити на кілька етапів.

2.1. Давній етап

У державах Стародавнього Єгипту, Месопотамії, Риму проводився облік земель з метою оподаткування та визначення власності. Уже тоді застосовувалися елементи геодезичних вимірювань і опису земельних ділянок.

2.2. Середньовічний етап

У середньовічних державах кадастрові описи мали переважно фіскальний характер. Земля розглядалася як об'єкт отримання доходу, тому головним завданням було визначення її продуктивності та належності.

2.3. Новий час

У XVII–XIX ст. у країнах Європи виникають більш системні кадастрові роботи. Починають створюватися кадастрові карти, плани, реєстри земель, удосконалюються методи вимірювань. Земельний кадастр набуває ознак правового та технічного інституту.

2.4. Сучасний етап

У XX–XXI ст. земельний кадастр трансформується у багатофункціональну інформаційну систему. Він уже не обмежується лише оподаткуванням, а охоплює правову реєстрацію, просторове планування, екологічний контроль, ринкову оцінку земель, функціонування геоінформаційних систем і цифрових баз даних.

Таким чином, еволюція земельного кадастру демонструє перехід від простого фіскального обліку до комплексної цифрової системи управління земельними ресурсами.

3. Розвиток земельного кадастру в Україні

Розвиток земельного кадастру в Україні має свої історичні особливості, зумовлені зміною політичних формацій, адміністративно-територіального устрою та земельних відносин.

У різні історичні періоди українські землі входили до складу різних держав, де діяли різні системи обліку землі. У дореволюційний період земельно-кадастрові відомості формувалися переважно для цілей оподаткування та землевпорядкування.

У радянський період кадастрові роботи були підпорядковані державній формі власності на землю. Основна увага приділялася обліку земельного фонду, кількісним і якісним

характеристикам земель, агровиробничому групуванню ґрунтів, бонітуванню та економічній оцінці земель.

Після проголошення незалежності України розвиток земельного кадастру набув принципово нового змісту. Перехід до ринкових відносин, поява приватної власності на землю, земельна реформа та розвиток ринку нерухомості зумовили потребу у створенні сучасної кадастрової системи.

Важливими етапами стали:

- проведення земельної реформи;
- паювання земель;
- формування системи реєстрації земельних ділянок;
- створення цифрової кадастрової карти;
- запровадження автоматизованої системи ведення кадастру;
- відкриття доступу до публічної кадастрової карти.

Сьогодні державний земельний кадастр України є цифровою, офіційною та відкритою системою відомостей про землі в межах території держави.

4. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів

Земельний кадастр входить до системи кадастрів природних ресурсів. Поряд із ним існують водний, лісовий, надровий, містобудівний та інші види кадастрових систем. Усі вони призначені для обліку, оцінювання та регулювання використання природних ресурсів.

Особливе місце земельного кадастру пояснюється тим, що земля:

- є базовим природним ресурсом;
- просторово пов'язує всі інші ресурси;
- виступає територіальною основою для розміщення водних об'єктів, лісів, надр, будівель та споруд;
- є одночасно природним об'єктом, засобом виробництва та об'єктом права.

Тому земельний кадастр має міжгалузевий характер і використовується в системі природоохоронного, аграрного, містобудівного, екологічного та економічного управління.

5. Поняття та зміст державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр — це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону, їх цільове призначення, обмеження у використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, розподіл між власниками та користувачами.

Зміст державного земельного кадастру охоплює:

- відомості про земельні ділянки;
- дані про межі адміністративно-територіальних одиниць;
- інформацію про форму власності;
- цільове призначення земель;
- вид угідь;
- обмеження та обтяження у використанні;
- кадастрову нумерацію;
- відомості про нормативну грошову оцінку;
- характеристики ґрунтів і якісний стан земель;
- інформацію про розподіл земельного фонду.

Отже, кадастр є не просто реєстром земельних ділянок, а комплексною системою даних правового, технічного, просторового, природного та економічного характеру.

6. Складові частини державного земельного кадастру

До основних складових державного земельного кадастру належать:

6.1. Кадастрове зонування

Передбачає встановлення меж кадастрових зон і кварталів, що забезпечує систематизацію території для зручності обліку та ідентифікації земельних ділянок.

6.2. Кадастрові зйомки

Це комплекс геодезичних робіт, спрямованих на встановлення або відновлення меж земельних ділянок, визначення їх площі та фіксацію координат поворотних точок меж.

6.3. Бонітування ґрунтів

Є порівняльною оцінкою ґрунтів за їх природними властивостями, що мають стале значення для сільськогосподарського виробництва.

6.4. Економічна оцінка земель

Полягає у визначенні продуктивності земель та економічної ефективності їх використання.

6.5. Грошова оцінка земель

Спрямована на встановлення вартості земель для цілей оподаткування, оренди, купівлі-продажу, спадкування та інших правочинів.

6.6. Державна реєстрація земельних ділянок

Передбачає внесення до кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку з присвоєнням їй унікального кадастрового номера.

6.7. Облік кількості та якості земель

Охоплює інформацію про площі земель, категорії, угіддя, ґрунтовий покрив, рівень деградації та інші характеристики.

Таким чином, державний земельний кадастр поєднує просторову, правову, економічну та природничу інформацію.

7. Види і принципи державного земельного кадастру

7.1. Види державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр можна класифікувати за різними ознаками.

За змістом відомостей:

- правовий;
- кількісний;
- якісний;
- економічний.

За функціональним призначенням:

- фіскальний;
- реєстраційний;
- інформаційний;
- управлінський;
- екологічний.

За рівнем ведення:

- загальнодержавний;
- регіональний;
- місцевий.

7.2. Основні принципи земельного кадастру

Державний земельний кадастр базується на таких принципах:

- **єдність системи кадастрових відомостей;**
- **обов'язковість внесення даних;**
- **достовірність і повнота інформації;**
- **законність;**
- **безперервність ведення;**
- **системність і послідовність;**
- **актуальність даних;**
- **відкритість і доступність у межах, визначених законом;**
- **географічна прив'язка відомостей;**
- **сумісність із іншими державними інформаційними системами.**

Принципи кадастру визначають його як офіційне джерело достовірної інформації про землю.

8. Методологічні основи державного земельного кадастру

Методологія державного земельного кадастру охоплює сукупність наукових підходів, методів, принципів і технічних засобів, що забезпечують отримання, оброблення, зберігання та використання земельно-кадастрових даних.

До методологічних основ належать:

8.1. Геодезична основа

Передбачає використання державних геодезичних мереж, координатних систем, топографо-геодезичних матеріалів і методів визначення просторового положення земельних ділянок.

8.2. Картографічна основа

Полягає у використанні карт, планів, ортофотопланів, цифрових моделей місцевості та геоінформаційних технологій.

8.3. Правова основа

Визначається земельним законодавством, нормативно-правовими актами, що регламентують формування земельних ділянок, реєстрацію, доступ до даних і порядок ведення кадастру.

8.4. Економічна основа

Пов'язана з оцінкою земель, економічним аналізом землекористування, оподаткуванням та регулюванням земельного ринку.

8.5. Інформаційна основа

Охоплює автоматизовані бази даних, цифрові реєстри, геоінформаційні системи, електронні сервіси та механізми обміну даними.

У сучасному розумінні державний земельний кадастр є насамперед **геоінформаційною системою**, де кожна земельна ділянка представлена як об'єкт із просторовими та атрибутивними характеристиками.

9. Порядок ведення і сучасний стан державного земельного кадастру

Ведення державного земельного кадастру здійснюється уповноваженими державними органами на підставі законодавчо визначених процедур. До таких процедур належать:

- формування земельної ділянки;
- встановлення її меж;
- підготовка землевпорядної документації;
- присвоєння кадастрового номера;
- внесення відомостей до кадастру;
- оновлення та виправлення даних;
- надання витягів із кадастру;
- забезпечення доступу до кадастрової інформації.

Сучасний стан державного земельного кадастру в Україні характеризується:

- переходом до цифрової форми ведення;
- наявністю електронної бази земельних ділянок;
- функціонуванням публічної кадастрової карти;
- інтеграцією з іншими державними реєстрами;
- розширенням електронних адміністративних послуг;
- підвищенням ролі геоінформаційних технологій.

Разом із тим залишаються і проблемні питання:

- неповнота відомостей щодо частини земель;
- наявність помилок у координатах і межах;
- накладки земельних ділянок;

- неузгодженість окремих даних між кадастром і реєстром речових прав;
- потреба в актуалізації картографічної основи;
- необхідність подальшої цифровізації та інтеграції інформаційних систем.

Отже, сучасний державний земельний кадастр перебуває на етапі подальшого вдосконалення та переходу до більш повної, прозорої й інтегрованої моделі управління земельними ресурсами.

10. Висновки

1. Державний земельний кадастр є базовою інформаційною системою управління земельними ресурсами держави.
2. Історично кадастр розвивався від простого податкового обліку до багатофункціональної геоінформаційної системи.
3. В Україні земельний кадастр набув особливого значення в умовах земельної реформи та розвитку ринку землі.
4. Земельний кадастр займає центральне місце серед кадастрів природних ресурсів.
5. Його зміст охоплює просторові, правові, кількісні, якісні та економічні характеристики земель.
6. Ефективне ведення кадастру потребує поєднання правових, геодезичних, картографічних, інформаційних та економічних методів.
7. Сучасний кадастр України функціонує на цифровій основі, проте потребує подальшої актуалізації, інтеграції та вдосконалення.