

Лекція

Тема 2. Земельні ресурси як об'єкт державного земельного кадастру

План лекції

1. Поняття земельних ресурсів та їх значення
2. Державний земельний фонд
3. Категорії земельних ресурсів
4. Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця
5. Земельні угіддя та їх класифікація
6. Значення обліку земельних ресурсів у системі державного земельного кадастру
7. Висновки
8. Контрольні питання

1. Поняття земельних ресурсів та їх значення

Земельні ресурси є однією з найважливіших складових національного багатства держави. Вони виступають просторовою основою життєдіяльності суспільства, матеріальним базисом розміщення населених пунктів, виробничих об'єктів, транспортної та інженерної інфраструктури, а також головним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві. На відміну від багатьох інших ресурсів, земля має унікальні властивості: вона є нерухомою, обмеженою за площею, незамінною в територіальному аспекті та водночас багатофункціональною за характером використання.

У системі державного управління земельні ресурси розглядаються не лише як природний компонент довкілля, а і як об'єкт права власності, господарського використання, охорони, оцінювання та кадастрового обліку. Саме тому вивчення земельних ресурсів як об'єкта державного земельного кадастру має принципове значення для формування достовірної інформаційної бази про кількісний і якісний стан земель, їх правовий режим, функціональне призначення та просторове розташування.

Державний земельний кадастр забезпечує систематизований облік земельних ресурсів, їх класифікацію, реєстрацію земельних ділянок та одержання відомостей, необхідних для управління земельним фондом, планування територіального розвитку, здійснення землеустрою, оподаткування, моніторингу та контролю за використанням і охороною земель.

2. Державний земельний фонд

2.1. Поняття державного земельного фонду

Під державним земельним фондом розуміють сукупність усіх земель, розташованих у межах території держави, незалежно від форм власності, цільового призначення, категорії, способу використання чи правового режиму. Земельний фонд охоплює землі, які використовуються для сільського господарства, промисловості, транспорту, природоохоронної діяльності, житлової забудови, рекреації, водного та лісового господарства, оборони та інших потреб.

Державний земельний фонд є об'єктом державного регулювання та кадастрового обліку. Його структура, розподіл, зміни площ та якісного стану мають важливе значення для прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин. Через систему державного земельного кадастру здійснюється відображення складу земельного фонду, його кількісних і якісних характеристик, розподілу земель за категоріями, власниками, користувачами та видами угідь.

2.2. Основні характеристики державного земельного фонду

Державний земельний фонд характеризується:

- загальною площею земель держави;

- структурою за категоріями земель;
- розподілом за формами власності;
- розподілом за землекористувачами;
- наявністю певних видів земельних угідь;
- якісним станом земель;
- ступенем антропогенного навантаження;
- рівнем деградації, забруднення чи порушення земель.

Таким чином, державний земельний фонд є базовим об'єктом державного земельного кадастру, а його облік дає можливість оцінювати земельно-ресурсний потенціал держави та раціональність використання земель.

3. Категорії земельних ресурсів

3.1. Поняття категорії земель

Для цілей державного управління та кадастрового обліку всі землі поділяються на **категорії** залежно від їх **основного цільового призначення**. Такий поділ дає змогу впорядкувати земельний фонд, встановити правовий режим використання окремих територій, визначити допустимі види діяльності та забезпечити належний контроль за використанням земель.

Категорія земель є важливою кадастровою характеристикою, оскільки вона визначає функціональну роль земельної ділянки в економіці, природокористуванні та територіальному плануванні.

3.2. Основні категорії земель

Відповідно до земельного законодавства, землі України поділяються на такі основні категорії:

1. Землі сільськогосподарського призначення

Це землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння, випасання худоби та інших сільськогосподарських потреб. Вони є найбільш цінною частиною земельного фонду, оскільки забезпечують продовольчу безпеку держави.

2. Землі житлової та громадської забудови

До цієї категорії належать землі, що використовуються для розміщення житлових будинків, громадських будівель і споруд, об'єктів соціальної, комунальної та адміністративної інфраструктури.

3. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення

Ці землі мають особливу екологічну, наукову, природоохоронну та естетичну цінність. Вони призначені для збереження природних комплексів, біорізноманіття та унікальних об'єктів природи.

4. Землі оздоровчого призначення

Це землі, які мають природні лікувальні властивості та використовуються для профілактики захворювань, лікування, рекреації та санаторно-курортної діяльності.

5. Землі рекреаційного призначення

До цієї категорії належать землі, що використовуються для організації відпочинку населення, туризму, спорту, культурно-оздоровчих заходів.

6. Землі історико-культурного призначення

Вони включають території пам'яток археології, історії, архітектури, культури та інших об'єктів культурної спадщини.

7. Землі лісгосподарського призначення

Це землі, вкриті лісовою рослинністю, а також ті, що призначені для ведення лісового господарства, охорони, відтворення та використання лісових ресурсів.

8. Землі водного фонду

До них належать землі, зайняті водними об'єктами, прибережними захисними смугами, гідротехнічними спорудами та іншими об'єктами, пов'язаними з використанням і охороною вод.

9. Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

Ця категорія охоплює землі, надані для функціонування промислових підприємств, транспортної інфраструктури, ліній зв'язку, енергетичних об'єктів, військових частин та інших спеціалізованих потреб.

3.3. Значення поділу земель на категорії

Поділ земель на категорії має важливе практичне значення, оскільки:

- визначає правовий режим земель;
- впливає на порядок використання ділянки;
- обумовлює можливість зміни цільового призначення;
- враховується при грошовій оцінці земель;
- є основою для кадастрової класифікації та обліку.

4. Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця

4.1. Поняття земельної ділянки

Земельна ділянка є основною обліковою та кадастровою одиницею державного земельного кадастру. Вона являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними правовими характеристиками та, у передбачених законом випадках, із присвоєним кадастровим номером.

Земельна ділянка виступає основним об'єктом реєстрації в системі державного земельного кадастру, оскільки саме щодо неї фіксуються всі ключові кадастрові відомості: площа, межі, координати поворотних точок, категорія земель, цільове призначення, склад угідь, форма власності, обмеження у використанні, нормативна грошова оцінка тощо.

4.2. Основні ознаки земельної ділянки

До основних ознак земельної ділянки належать:

- **просторова визначеність** — ділянка має конкретне місце розташування;
- **визначені межі** — її межі встановлюються в натурі або за координатами;
- **площа** — обчислюється у встановленому порядку;
- **правовий режим** — визначається категорією земель, формою власності та цільовим призначенням;
- **кадастровий номер** — унікальний цифровий ідентифікатор;
- **можливість самостійного обігу** — земельна ділянка може бути об'єктом цивільно-правових відносин.

4.3. Земельна ділянка в системі кадастрового обліку

У державному земельному кадастрі земельна ділянка є базовим просторовим об'єктом. Саме на рівні земельної ділянки здійснюється:

- державна реєстрація;
- кадастрове картографування;
- облік кількісних і якісних характеристик;
- внесення інформації про права, обмеження та обтяження;
- формування витягів і довідкової інформації.

Отже, земельна ділянка є центральним елементом усієї системи земельно-кадастрового обліку.

5. Земельні угіддя та їх класифікація

5.1. Поняття земельних угідь

Земельні угіддя — це частини земельної ділянки або земельного фонду, які систематично використовуються за певним господарським призначенням та мають однорідні природні чи функціональні ознаки. Угіддя є важливою характеристикою земель, оскільки відображають фактичний характер їх використання.

У системі державного земельного кадастру облік угідь має важливе значення для оцінки структури земельного фонду, ефективності землекористування, розрахунку економічних показників та планування раціонального використання територій.

5.2. Основні види земельних угідь

Залежно від характеру використання землі, земельні угіддя поділяються на кілька основних груп.

1. Сільськогосподарські угіддя

До них належать:

- **рілля** — землі, що систематично обробляються для вирощування сільськогосподарських культур;
- **багаторічні насадження** — сади, виноградники, ягідники, хмільники тощо;
- **сіножаті** — угіддя, що використовуються для заготівлі сіна;
- **пасовища** — землі для випасання худоби;
- **перелоги** — раніше оброблювані землі, які тимчасово не використовуються для посівів.

2. Лісові угіддя

Охоплюють:

- площі, вкриті лісовою рослинністю;
- лісові розсадники;
- просіки, дороги, інші елементи лісгосподарського використання.

3. Водні угіддя

До них належать:

- річки;
- озера;
- ставки;
- водосховища;
- болота;
- канали та інші землі, пов'язані з водними об'єктами.

4. Забудовані землі

Це угіддя, зайняті:

- житловими будинками;
- громадськими спорудами;
- промисловими об'єктами;
- дорогами;
- площами;
- інженерними комунікаціями.

5. Інші угіддя

До цієї групи можуть входити:

- піски;
- яри;
- кар'єри;
- кам'яністі місця;
- порушені землі;
- землі, непридатні для використання без спеціальних меліоративних або рекультиваційних заходів.

5.3. Значення класифікації земельних угідь

Класифікація земельних угідь дає змогу:

- встановити структуру землекористування;
- оцінити господарську придатність земель;
- визначити рівень освоєності території;
- розрахувати площі земель за видами використання;
- здійснювати економічну та грошову оцінку земель;
- планувати охорону та відновлення порушених земель.

Таким чином, угіддя відображають фактичний стан використання землі та є важливим об'єктом кадастрового обліку.

6. Значення обліку земельних ресурсів у системі державного земельного кадастру

Облік земельних ресурсів є одним із ключових напрямів ведення державного земельного кадастру. Він забезпечує одержання достовірної інформації про:

- загальну площу земель;
- розподіл земель за категоріями;
- структуру земельних угідь;
- кількісні та якісні характеристики;
- зміни в складі земельного фонду;
- стан використання та охорони земель.

Завдяки обліку земельних ресурсів держава отримує можливість:

- здійснювати земельну політику;
- контролювати раціональне використання земель;
- планувати територіальний розвиток;
- проводити землеустрій;
- забезпечувати земельне оподаткування;
- здійснювати екологічний моніторинг;
- виявляти нераціональне використання або деградацію земель.

Сучасний кадастровий облік земельних ресурсів ґрунтується на поєднанні правових, геодезичних, картографічних і геоінформаційних методів, що забезпечує високий рівень точності, актуальності та системності кадастрових відомостей.

7. Висновки

1. Земельні ресурси є основним об'єктом державного земельного кадастру, оскільки вони становлять матеріальну, просторову та правову основу земельних відносин.
2. Державний земельний фонд охоплює всі землі в межах території держави незалежно від форми власності та способу використання.
3. Поділ земель на категорії забезпечує їх упорядкування за основним цільовим призначенням і визначає правовий режим використання.
4. Земельна ділянка є основною земельно-кадастровою одиницею, щодо якої здійснюється реєстрація, облік та накопичення кадастрових відомостей.
5. Земельні угіддя характеризують фактичний характер використання земель і є важливим елементом кількісного та якісного обліку.
6. Кадастровий облік земельних ресурсів має велике значення для державного управління, землеустрою, оподаткування, екологічного контролю та планування територіального розвитку.