УДК 528.48:349.42

І. Перович
Національний університет “Львівська політехніка”

КОНЦЕПЦІЯ ПОБУДОВИ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ

© Перович І., 2010

Предлагается концепция единого алгоритма формирования разных кадастров в единую кадастровую систему страны.

The concept of a unified algorithm of different inventories in single cadastral system mills.

Постановка проблеми. Важливе місце в розбудові незалежної української держави належить кадастровій системі як механізму, який сприяє сталому розвитку економіки та стабільності соціально-політичних відносин. Світовий досвід показує, що кадастрова система забезпечує ефективне виконання управлінських рішень щодо кадастрових об’єктів, захист прав власності на ці об’єкти та захист самих об’єктів, а також задоволення фіскальних та інших суспільних потреб.

Вивчення світового досвіду побудови кадастрових систем та розбудова такої системи в Україні є важливою проблемою.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Побудова кадастрової системи держави повинна ґрунтуватись на чинній законодавчій та нормативно-правовій базі в поєднанні з перспективним баченням її розвитку. Важливими в цьому аспекті є статті чинних Земельного, Водного та Лісового кодексів України. Програма створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру затверджена Постановою Кабміну України від 2 грудня 197 року № 1355, нормативними документами щодо ведення різних видів кадастрів: містобудівних, лісового, водного, родовищ корисних копалин та їх проявів, природно-заповідного фонду тощо.

Аналіз останніх досліджень та публікація. Значний вплив на розбудову архітектури та структуру національних кадастрових систем мали теоретичні розробки професорів М.Г. Лихогруда, Л.М. Перовича, А.М. Третяка, кандидатів наук Ю.П. Губара, Л.Л. Перович. Зокрема, в роботах М.Г. Лихогруда [1] висвітлено питання організації баз даних державного земельного кадастру, створення автоматизованої системи державного земельного кадастру України. Наукові розробки Л.Л. Перович [2] стосуються організаційно-технічних та правових питань формування кадастру нерухомості, теоретичні засади формування кадастрової системи розглянуто в роботах [3, 4].

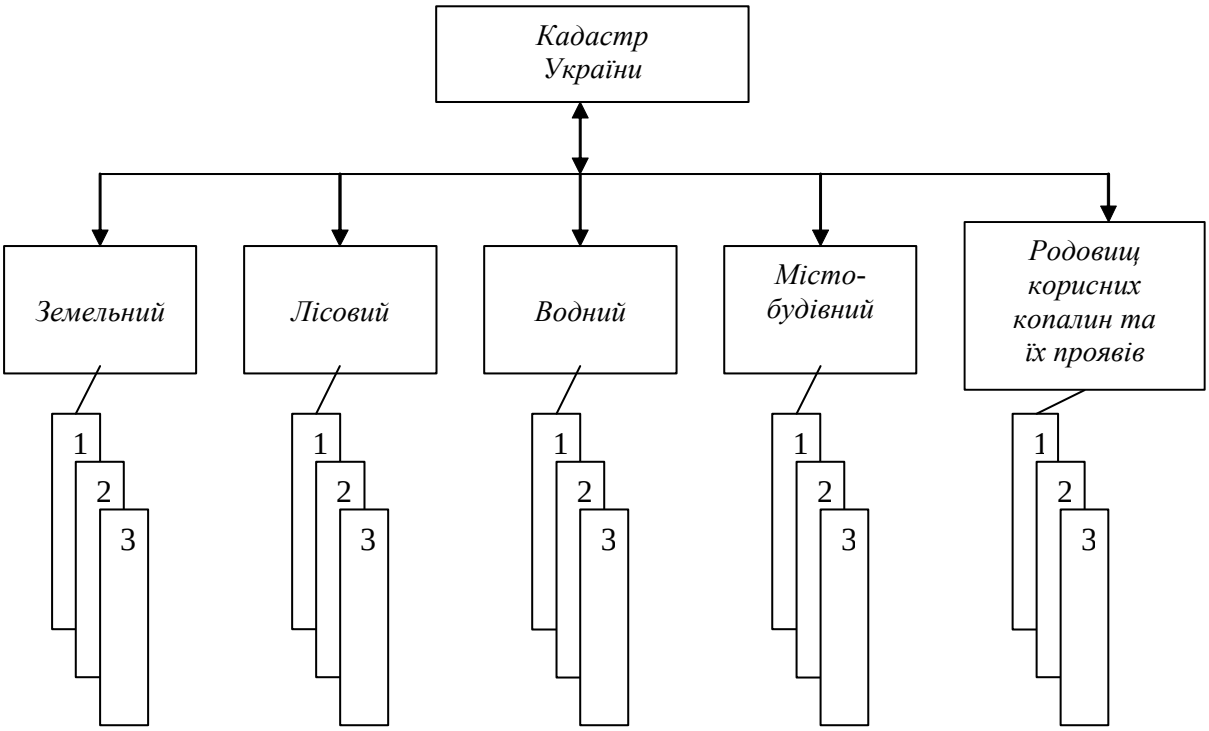
Невирішені частини загальної проблеми. Аналіз наукових та практичних досліджень показує, що цілий ряд кадастрів України ведеться розрізнено. Все це виводить на перший план проблему поєднання різних видів кадастрів в єдину національну кадастрову систему, з властивими кожному виду кадастру особливостями.

З іншого боку, якою має бути система кадастру – багатоцільовою чи одновидною; фінансуватись функціонування системи повинно за рахунок державного та місцевого бюджетів чи самоокупності?

Один з найважливіших аспектів проблеми, яку розглядаємо, – визначити, якою має бути кадастрова система. Це інформаційно-довідкова чи інформаційно-реєстраційна система, яка, з одного боку, надає тільки необхідну інформацію про кадастрові об’єкти споживачам, з іншого боку, виконує функції державної реєстрації місцеположення кадастрових об’єктів, їхніх геометричних та якісних параметрів, а також права власності чи користування ними.

Постановка завдання. Зважаючи на вищевикладене, головним завданням цієї публікації є дослідження наявних кадастрових систем передових європейських країн, аналіз структури кадастрів України і розроблення на цій основі концепції побудови інтегрованої кадастрової системи держави.

Виклад основного матеріалу. В Україні на законодавчому рівні функціонують такі п’ять видів кадастрів: земельний, лісовий, водний, містобудівний, родовищ корисних копалин та їх проявів. Розглянемо основну структуру цих кадастрів (див. рисунок).



Структурна схема кадастрів України

Блок 1 – містить дані про геопросторове положення кадастрових об'єктів у вибраній системі координат; площі земельних ділянок кадастрових об'єктів, їхню конфігурацію.

Блок 2 – містить інформацію про якісні показники кадастрових об'єктів:

– у земельному кадастрі – бал бонітету ґрунтів земельних ділянок, їх нормативна грошова вартість тощо;

– у лісовому – під категорії лісів, походження та бонітет деревостанів, групи віку лісів, облікові категорії побічної сировини та індикаторів типів лісу тощо; у водному – якісні характеристики води (чистота, дебіт свердловин, джерела тощо);

– містобудівному – вартісні показники кадастрових об'єктів, їх технічний стан, ступінь зносу;

– родовищ корисних копалин і їхніх проявів – розвідані та видобувні запаси корисних копалин, їх фізико-хімічні, геохімічні та геологічні характеристики, оцінювальна вартість.

У блок 3 входять дані, які підтверджують право власності на кадастровий об'єкт або право користування ним.

Аналізуючи різні види кадастрів, можна зробити висновок, що спільними для них є перший та третій блоки. Перший блок, який характеризує геопросторове положення кадастрового об'єкта на земній поверхні у вибраній системі координат та геометричні параметри цього об'єкта (площу, конфігурацію), а третій правовий блок – форму власності (державна, комунальна, приватна) або форму користування (оренда тощо). Отже, в системі кадастрів різновидним є другий блок, який характеризує специфічні якісні, технічні та економічні показники кадастрових об'єктів.

Зважаючи на те, що складовою частиною всіх видів кадастрів є дані про земельні ділянки, які є базовою одиницею земельного кадастру, слід розглядати будь-який вид кадастру як ***багатоцільовий***, який містить дані як про самі кадастрові об'єкти так і про земельні ділянки, на яких вони розташовані.

Відповідно до [5] кадастр не тільки фіксує види прав, обмежень та обтяжень щодо кадастрових об'єктів, але й веде державний реєстр. В цьому аспекті слід розрізняти два види реєстрації: реєстрацію геометричних параметрів (площа, місцеположення, конфігурація) ***самих кадастрових об'єктів; реєстр*** прав на ці об'єкти.

У Швеції реєстр прав ведуть органи юстиції в окружних судах, а реєстр об'єктів – відомства Земельної служби. В Німеччині реєстр прав та об'єктів ведуть по-різному, залежно від законів окремих федеральних земель.

В Україні державний реєстр об'єктів (земельних ділянок) і прав на них ведуть в єдиній структурі управління земельних ресурсів, що значно спрощує процедуру реєстрації і є позитивним. Зауважимо, що перший реєстр потребує фахівців, які б володіли технічними питаннями геодезії та картографії, а другий – юриспруденції. Безумовно, що найдоцільніше об'єднати обидва реєстри в єдиній державній структурі.

Звідси випливає, що у систему кадастру в Україні входить важлива складова – Державний реєстр кадастрових об'єктів, прав на них, обмежень та обтяжень. Отже, кадастрова система має бути ***інформаційно-реєстраційною***.

Для створення та підтримки такої інформаційно-реєстраційної системи на державному рівні необхідне належне фінансування. Ймовірно, на етапі створення такої системи витрати на неї повинні взяти на себе державний та місцеві бюджети. Зважаючи на те, що ця система є реєстраційною та інформаційною, яка забезпечує необхідною інформацією не тільки органи державної влади і місцевого самоврядування, але й публічною, яка дає змогу отримувати об'єктивну інформацію юридичними та фізичними особами про кадастрові об'єкти, вона може бути самоокупною

Висновок. Підсумовуючи теоретичні викладки, слід вважати, що кадастрова система України має бути:

- багатофункціональною;
- інформаційно-реєстраційною;
- самоокупною.

1. Лихогруд М.Г. Структура бази даних автоматизованої системи державного кадастру // Інженерна геодезія. – Вип. 43. – К., 2000. – С. 120–128. 2. Перович Л.Л. Організація і управління кадастром нерухомості на базовому рівні // Інженерна геодезія. – Вип. 45. – К., 2001. – С. 182–186. 3. Перович Л.М. та інші. Кадастр нерухомості: Монографія. – Львів: Національний університет "Львівська політехніка", 2003. – 120 с. 4. Третяк А.М., Лихогруд М.Г. Деякі питання автоматизації процесу реєстрації земельних ділянок, іншого нерухомого майна та права власності на них // Землевпорядний вісник. – № 1. – 1999. – С. 16–20. 5. Програма створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру / Постанова Кабміну України від 2.12.1997 р., № 1355.