

КАДАСТРОВИЙ ОБЛІК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: ПРОБЛЕМИ ТА НАПРЯМКИ РОЗВИТКУ

Михайло БАРТОШ

студент, група ЗІК, ІГ-22-2(М)

Лілія МАЛІНОВСЬКА, Олег МАЛІНОВСЬКИЙ

студенти, група ІГ-22-1Н(М), ІГ-22-1Н(М)д

Вікторія ЧУДОВСЬКА

к. е. н., ст. дослідник, завідувач кафедри економіки, менеджменту та управління територіями,

Відокремлений структурний підрозділ «Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури»

Вступ. У системі управління земельними ресурсами та землекористуванням важливу роль відіграє державний земельний кадастр. Він дозволяє здійснювати ряд важливих дій в різних сферах держави. 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, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів. Аналізуючи земельно-кадастрову систему як систему відомостей про природне, правове і господарське становище земель, можна зробити висновки, що ця система потребує подальшого наукового та методичного забезпечення.

Метою дослідження є висвітлення проблем ведення обліку кількості і якості земель, реєстрації земельних ділянок у системі державного земельного кадастру.

Виклад основного матеріалу дослідження. В наших західних колег кожен актив, починаючи від земельної ділянки й закінчуючи будь-яким виробничим предметом, кожна будівля, одиниця обладнання відображені у документах, що абсолютно чітко визначають право власності. Й завдяки цьому активи живуть ніби в двох паралельних світах. Один світ — матеріальний, а другий – правовий. Вони здатні забезпечувати кредити. На жаль, земельно-майнові відносини в країнах колишнього соціалістичного табору почали розвиватися зовсім недавно і порівняно зі столітніми діючими чинними системами є дуже нерозвиненими. Як наслідок наша країна не докапіталізована на відміну від компаній, які випускають акцій менше, ніж розмір їхніх активів. Ми ж не маємо адекватного документального оформлення наших активів, і вони перетворюються в мертвий капітал. Саме механізм відокремлення капіталу від матеріальних та нематеріальних активів для приватної власності є основним багатством розвинених західних країн для створення правової інфраструктури, яка лежить в основі системи власності й являє собою лише верхню частину складних земельно-майнових відносин, що функціонують у західних країнах. А найважливіша частина – це прихована інфраструктура перетворення речей та праці в капітал. І саме такою структурою відрізняється єдиний кадастр об'єктів нерухомості в економічно розвинених західних країнах.

Оскільки дані обліку земель є основою для формування земельної ділянки, інформація про яку є важливою для подальшого розвитку ринкових відносин і на створення якої сьогодні в системі державного земельного кадастру акцентується увага. Тому провідне місце займає інформація державного земельного кадастру. Згідно зі статтями 197-203 закону України «Про державний земельний кадастр» [1] складовими частинами державного земельного кадастру є: кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок, державна реєстрація земельних ділянок, облік кількості та якості земель.

Основним елементом обліку земельних ресурсів є вид земель (угіддя), окремі ділянки, які є одиницями рахунку при земельному обліку з метою отримання загальних даних за цільовим

призначенням та видами використання земель у межах певної категорії, землеволодіння та землекористування тощо. Виходячи із цього, основними завданнями земельного обліку можна вважати: отримання, проведення систематизації та аналізу правового статусу і режиму використання земель та інших природних ресурсів і майнових об'єктів, що наявні (розташовані) на земельній ділянці; визначення кількісно-якісних показників земель (земельних угідь та функціонального використання) й надання необхідних даних про земельні та інші природні ресурси; отримання, проведення систематизації та аналізу правового статусу і режиму територіальних обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів; внесення первинних даних у земельно-облікові документи та виготовлення земельно-облікових планових матеріалів [2].

Необхідно наблизитися до первинного джерела інформації, джерела доказу існування об'єктів у межах, які розуміються як просторові межі дії прав, а також має бути встановлений публічно-правовий режим використання та охорони земель. Звідси випливає ряд функцій державного земельного кадастру, які, напевно, багатьом відомі за аналогією із західними країнами. Перша функція – облікова. Вона потрібна нам, насамперед, для забезпечення реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно. Напевно, це найважливіші спонукальні мотиви для громадян і юридичних осіб, для чого потрібно підтверджувати операції з нерухомістю. Відповідно необхідна оптимізація обліку в економічному просторі у цілому. Друга функція – фіскальна. Держава повинна формувати податкову базу на основі реально існуючих даних і визначати кадастрову вартість об'єктів проведенням нормативної грошової (масової кадастрової) оцінки з метою оподаткування. Податкова служба на нинішній час має одну з найрозвиненіших інформаційних систем і готова до сприйняття й інтеграції для створення оподаткованої бази для об'єктів землекористування. Але перш ніж це зробити, необхідно створити інфраструктурну частину. Третя функція – інформаційна, яка є дуже важливою. Це, передусім, забезпечення громадян нашого бізнес спів товариства, держави достовірними, юридично значущими відомостями про об'єкти землекористування та іншого нерухомого майна [3].

Для забезпечення управління земельними ресурсами та землекористуванням необхідною інформацією, найбільш інституціонально проблемними є облік кількості та якості земель і державна реєстрація земельних ділянок. Отже, один з пріоритетних напрямів державної земельної політики є формування системи автоматизованої системи державного земельного кадастру – інформаційної основи державного управління земельними ресурсами та економічного регулювання земельних відносин. Інформація в системі управління земельними ресурсами являє собою сукупність інформації, що створюється і зберігається в спеціалізованих інформаційних системах, призначена для вирішення завдань управління земельними ресурсами. Оскільки земельний кадастр в Україні потребує значного вдосконалення, то потрібно враховувати, досвід тих кадастрових систем, які зараз ефективно функціонують у розвинених країнах. Для забезпечення сталого розвитку земельних відносин в Україні, потрібно вдосконалювати чинну земельно-кадастрову систему, але таким шляхом, який використовували зарубіжні країни, знаходячись на тому ж етапі розвитку, що і Україна зараз. Закордонний досвід з питань формування і функціонування земельно-кадастрової системи важливо об'єктивно проаналізувати і виокремити саме ті фактори, які матимуть позитивний вплив на розвиток земельних відносин в Україні.

Нажаль, необхідно зауважити, що в умовах сьогодення у державі найбільш суттєвими вадами кадастрового обліку земельних ресурсів є його формально-статистичний характер, а також дискретність кадастрових даних. Крім того, ще одним із недоліків чинної української земельно-кадастрової системи є наявність процедури збирання інформації стосовно земельні ділянки та фактичний стан використання земельних ресурсів, які безпосередньо стосуються реалізації принципу документування усіх відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі.

Слід пам'ятати, що земельні ресурси хоча й є засобом виробництва, проте значно відрізняються від інших засобів. Земля є продуктом природи; просторово обмежена;

нетранспортабельна; неоднорідна за якістю, у результаті чого утворюється різний рентний дохід під час вирощування сільськогосподарських культур; не зношується та не переносить свою вартість на продукцію; не може бути замінена іншими засобами виробництва [5].

Повнота і правильність ведення обліку земель має велику значимість як для землекористувачів, так і для органів влади, тому виникає необхідність удосконалення системи обліку кількості земель, земельних ділянок і особливо землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах. Це вимагає відновлення та удосконалення обліку в складі державного земельного кадастру в розширеному вигляді.

Висновки. Земельні перетворення в Україні – це справа складна, багатогранна, яка потребує детально продуманих кроків, консолідації зусиль вчених, економістів, фахівців різного профілю. Проведення земельної реформи – це дуже складний та довготривалий процес і щоб реалізувати його успішно, прийти до очікуваних результатів, він повинен базуватися на глибокому продуктивному веденні необхідного комплексу землевпорядних робіт. Тому приклад світового досвіду, покаже який вигляд повинна мати сучасна, ефективна, добре організована земельно-кадастрова система. В Україні значною проблемою досі лишається процес реєстрації інформації про земельні та інші природні ресурси, права власності, використання та оцінку земель у складі земельно-кадастрової системи. Державний земельний кадастр повинен стати системою не лише реєстрації, накопичення і узагальнення даних про землі та території, а й системою обліку, управління і забезпечення збалансованого розвитку країни. Таким чином, вирішення цих життєво важливих завдань вимагає цілеспрямованої роботи всіх гілок влади щодо створення правової, організаційної та економічної бази функціонування в Україні цивілізованого земельного ринку.

Література:

1. Про державний земельний кадастр: Закон України 3613-VI від 07.07.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/361317#Text>.
2. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф. Земельно-кадастровий облік як інформаційна база управління земельними ресурсами та землекористуванням. Агросвіт. 2021. № 16. С. 3–11.
3. Ковалишин О. Облік кількості земель, земельних ділянок та землекористувань юридичних осіб, сформованих на різних правах: стан а про& блеми в умовах євроінтеграційних процесів. Землевпорядний вісник. 2015. № 8. С. 37-41.
4. Кондратенко Д. Окремі питання обліку земель як правової категорії. Земельне право. 2020. №3. С. 109-114.
5. Ярмолюк О. Ф., Ярмолюк Е. Ф., Шишка Р. С. Теоретичні аспекти відображення земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств в обліку. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2019. Вип. 24. Частина 3. С. 142-147.