

## ГЕОДЕЗІЯ

УДК 528.4:332.3

DOI <https://doi.org/10.32838/2663-5941/2020.1-2/27>

**Анопрієнко Т.В.**

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

**Пілічева М.О.**

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

**Маслій Л.О.**

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

**Куліш Ю.Р.**

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

## СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ

*У статті досліджено сучасні тенденції розвитку інформаційного забезпечення земельного кадастру та особливостей оприлюднення земельно-кадастрових даних за кордоном та в Україні, бо це є основою під час прийняття рішень щодо розпорядження земельними ресурсами на різних адміністративно-територіальних рівнях.*

*Розглянуто систему земельного кадастру Франції, яка ведеться на електронній кадастровій карті країни, де можна онлайн отримати просторову інформацію про земельні ділянки, але для отримання даних про власника необхідно робити офіційний запит. Проаналізовано кадастрову систему Іспанії. Вона складається з реєстру прав і кадастрової карти та поділяється на міську і сільську. Інформація, що міститься в земельному кадастрі Іспанії, відображає і сучасний стан земель, і показує зміни. США не мають єдиної кадастрової системи земельних ділянок, у кожному штаті діє своя система. Визначено, що земельний кадастр Канади дає змогу отримати повну інформацію про земельну ділянку, а також виконати історичний пошук усіх її власників.*

*Державний земельний кадастр Республіки Білорусь складається з п'яти складників і забезпечується проведенням різноманітних обстежень і вишукувань, інвентаризацією та кадастровою оцінкою земель. Встановлено, що публічна кадастрова карта Грузії створена на основі сервісу Google Map і являє собою систематизовану єдність даних реєстрів муніципалітетів.*

*Відомості Державного земельного кадастру України оприлюднено на офіційному вебсайті: просторові дані про земельні ділянки, кадастрові номери, цільове призначення, розподіл земель за формами власності, угіддями, між власниками та користувачами, видами речових прав та обмежень у їхньому використанні, дані кількісного й якісного обліку земель, їхню грошову оцінку та бонітування ґрунтів. Встановлено, що розвиток інформаційного забезпечення земельного кадастру в Україні подібний до світових тенденцій, при цьому має свої особливості – виявлення недоліків і процес систематичного їхнього усунення. Як і у світі, Державний земельний кадастр України розвивається, при цьому цей процес є динамічним і постійним.*

**Ключові слова:** земельний кадастр, публічна кадастрова карта, інформаційне забезпечення, земельна ділянка, реєстраційна система.

**Постановка проблеми.** Інформаційне забезпечення земельного кадастру – це система для збору та обробки, а також надання необхідної інформації, яка потрібна для прийняття рішень щодо розпорядження земельними ресурсами на різних адміністративно-територіальних рівнях. Інформа-

ційним забезпеченням вважаються нормативно-правові та довідкові дані, поточні й облікові відомості, відомості архівів тощо.

Узагальнення даних щодо земельного фонду адміністративно-територіальних одиниць, проведення аналізу наявності й ефективності

використання земель здійснюються на основі офіційних даних статистичної звітності з кількісного та якісного обліку земель, яка є інформаційною базою ведення Державного земельного кадастру. Звітність містить характеристику земель за категоріями, землевласниками та землекористувачами, складом угідь, а також видами економічної діяльності за розділами у розрізі адміністративно-територіальних одиниць (усього) та у межах населених пунктів.

Моніторинг земель – один із сучасних заходів забезпечення відповідних органів інформацією щодо поточного стану земель, який передбачає проведення спостережень за станом земельного фонду, з метою своєчасного виявлення змін, оцінки за різноманітними параметрами, запобігання та ліквідації наслідків несприятливих процесів.

Отже, інформаційне забезпечення земельного кадастру відіграє важливу роль під час прийняття управлінських рішень суб'єктами землеустрою, збереження земельного фонду країни та покращення його якісних характеристик, забезпечення національної безпеки тощо. Тому дослідження тенденцій розвитку інформаційного забезпечення кадастру є актуальним завданням сьогодення.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Кількість досліджень досвіду ведення та розвитку земельного кадастру збільшилась у кінці 90-х років минулого століття і перше десятиріччя нинішнього, що притаманне бурхливому розвитку державного земельного кадастру (далі – ДЗК) України. При цьому роботи вчених можна поділити на такі: вдосконалення нормативно-правової бази ведення ДЗК (присвячено роботи В.І. Андрейцева, П.Ф. Кулинич, В.В. Носіка, А.М. Мірошніченка, А.І. Ріпенка), технічної підтримки ведення ЗК та автоматизації земельно-кадастрових робіт (праці М.О. Володіна, В.П. Єршова, М.Г. Лихогруда), теоретичні питання методичних підходів до земельно-оцінних робіт (роботи А.П. Вервейко, Д.С. Добряка, П.Г. Казьміра, А.Я. Сохнич, М.Г. Ступеня, А.М. Третяка).

При цьому необхідно зазначити дослідження Р.М. Панаса, М.С. Маланчук [1], І.А. Опенька [2], Р.Б. Таратули [3], у яких наведено підходи до ведення земельного кадастру та особливості оприлюднення земельно-кадастрових даних у зарубіжних країнах та в Україні.

Проте постійні зміни земельного законодавства та нововведення у роботі Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру України [4], а також недостатній рівень інформаційного

забезпечення земельного кадастру землевпорядною документацією зумовили потребу подальших досліджень у цьому напрямі.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження сучасних тенденцій розвитку інформаційного забезпечення земельного кадастру та особливостей оприлюднення земельно-кадастрових даних закордоном і в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Розвиток інформаційного забезпечення земельного кадастру у країнах Європи та Північної Америки відбувається значно швидше, ніж у країнах пострадянського простору.

Найбільш розвинутою в Європі вважається система земельного кадастру у Франції. Її головна мета – справедливість і достовірність оподаткування землевласників і землекористувачів. До обов'язків Національної служби кадастру належить реалізація повноважень у адміністративному, юридичному та технічному напрямках.

Обов'язки адміністративної служби полягають у:

- формуванні кадастрових реєстрів;
- реєстрації права власності на земельку ділянку;
- видачі копій і витягів із кадастрової документації;
- оподаткуванні.

Обов'язки юридичної служби складаються з:

- розмежування власності на землю;
- ідентифікації даних про землю;
- ведення земельно-кадастрової книги.

Обов'язки технічної служби полягають у:

- відновленні застарілих картографічних планів;
- координації, перевірки та централізація знімання земельних ділянок;
- збереженні межових знаків і геодезичної мережі загалом.

Копію матеріалів кадастру на місцевому рівні зберігають у місцевій мерії або в Центрі визначення земельного податку. Громадяни мають право доступу до цих документів [5]. Також інформацію можна переглянути онлайн на кадастровій карті сайту органу ведення земельного кадастру Франції [6], яка складається з 597 212 планів, з них 580 670 векторних і 16 542 відсканованих (растрових) планів. За допомогою цього ресурсу можна переглянути земельні ділянки або ділянки забудови, вимірювати їхню площу, завантажити плани реєстрованих земельних ділянок, замовити паперову копію плану або роздрукувати безпосередньо з електронного ресурсу. На сайті Національного інституту географії [7] є можливість

накладення кадастрової інформації на аерофотознімки та високоякісні карти Geoportail або космічні знімки Google Earth (рис. 1).

Але на кадастровій карті не вказана особиста інформація про власника, право володіння земельною ділянкою, а також сума, сплачена попередньому власнику. Для отримання подібної інформації необхідно звернутися до земельного кадастру муніципалітету, де можна одержати відповідну виписку. Також можна звернутися у місцеву мерію, яка зобов'язана надати повну інформацію кадастру, але робиться це офіційно – за письмовим запитом. А крім того, можна звернутись в орган земельного оподаткування тієї адміністративної одиниці, де розміщена земельна ділянка [5].

Як і в інших країнах, на кадастровій карті Франції присутня інформація, яка потребує уточнення та корегування, тому роботи щодо актуалізації даних постійно тривають.

Щодо кадастру Іспанії, то він має фіскальний характер. Кадастрова система цього типу зазвичай складається з картографічної і текстової частин. У кадастр включені реєстр прав і кадастрові карти. Реєстри, як правило, взаємодіють, але не інтегровані. Додатково в кадастр включаються реєстри, що містять відомості природного та кліматичного характеру (дані про ґрунти та природні ресурси). Особливістю земельного кадастру Іспанії [8] є розділення його на міський і сільський. Сільський кадастр ведеться за двома напрямками:

- інвентаризація земель сільськогосподарського призначення для цілей реєстрації;
- використання кадастру для цілей оподаткування.

Інформація, що міститься в земельному кадастрі Іспанії, відображає не лише дані про сучасний стан земель, а й показує зміни різного характеру: фізичного, економічного й юридичного. Реєстрація зазначених змін у кадастрі не лише дозволяє розширити інформаційну базу для проведення максимально точних оцінок земель і прогнозів їхнього використання, а й забезпечує потенційного покупця земель інформацією щодо попередніх власників та про форми використання ними конкретної території.

Попри велику територію, Сполучені Штати Америки не мають єдиної кадастрової системи земельних ділянок, у кожному штаті діє своя система. Але загалом усі системи базуються на єдиних основних принципах. Територія кожного штату поділяється на кадастрові блоки та секції. Спочатку територія штату ділиться на чотири великі частини (по горизонталі – базовою лінією, по вертикалі – головним меридіаном). Наступний рівень поділу – колони та рядки, які утворюють квадрати зі стороною 6 миль. І сам цей квадрат ділиться на 36 частин (квадрати зі стороною в 1 милю). Кожній частині присвоюється свій ідентифікаційний номер [9].

Головною метою класифікації земель у Сполучених Штатах Америки є вирішення певних проблем та цілей під час використання земель. Однією з особливостей земельного кадастру у США є Актова система реєстрації прав, до недоліків можна віднести те, що державою не передбачено чіткого контролю за дотриманням законності операцій із землею, тобто держава виступає тільки реєстратором земельних відносин.

Свої особливості має кадастр у Канаді. Обов'язки стосовно ведення земельного кадастру

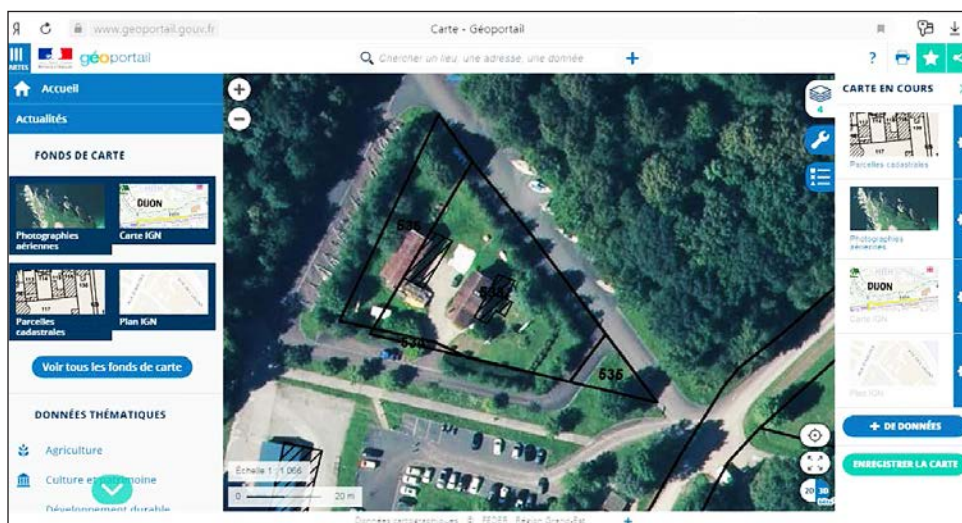


Рис. 1. Геопортал Франції [7]

виконує служба інвентаризації земель. Вона забезпечує вивчення земель за однаковими для всієї країни критеріями з метою надання повних та точних даних стосовно потенційної продуктивності земель федеральним і провінційним органам влади [10].

Такі дані слугують основою для формування оптимальної системи планування й управління земельним фондом країни, прогнозування трансформації угідь. Виділяють 4 види земель: сільськогосподарські, лісгосподарські, для рекреаційного забезпечення та відтворення фауни. Система реєстрації дозволяє отримати повну інформацію про земельну ділянку, а також виконати історичний пошук визначення всіх її власників. Це можна виконати завдяки чіткій системі нумерації прав власності та наявності картографічного матеріалу на всі зареєстровані ділянки. Історичний пошук стає корисним, наприклад, для покупців землі під час проведення операцій купівлі землі з найменшим ризиком для себе [10].

Відповідно до ст. 84 («Зміст і ведення державного земельного кадастру») Кодексу Республіки Білорусь про землю [11] Державний земельний кадастр складається з п'яти складників (рис. 2).

Єдиний реєстр адміністративно-територіальних і територіальних одиниць Республіки Білорусь містить відомості про найменування, розміри та межі адміністративно-територіальних і територіальних одиниць, їхніх адміністративних центрів.

Єдиний державний реєстр нерухомого майна, прав на нього та угод із ним містить відомості та документи щодо зареєстрованих земельних ділянок і розташованих на них об'єктах нерухомості,

зокрема відомості про місце розташування, розмір, межі, цільове призначення, права та обмеження (обтяження), у тому числі земельні сервітути, і відомості про операції з ними.

Реєстр цін на земельні ділянки містить відомості про ціни на ділянки й об'єкти нерухомості, які розташовані на них, що зафіксовані під час укладання угод з відповідними ділянками чи/та об'єктами нерухомості.

Реєстр вартості земель, земельних ділянок містить відомості про кадастрову вартість земель та окремих ділянок, отриману при проведенні кадастрової оцінки.

Реєстр земельних ресурсів Республіки Білорусь містить відомості про розподіл земель за категоріями та видами, землекористувачами, складом і структурою, станом і господарським використанням земель тощо.

Ведення земельного кадастру Республіки Білорусь здійснюється в порядку, встановленому Державним комітетом з майна, а його відомості збираються, зберігаються та використовуються на паперових та (або) електронних носіях. Ведення ДЗК Республіки Білорусь забезпечується проведенням геодезичних і картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і вишукувань, інвентаризацією та кадастровою оцінкою земель, земельних ділянок, іншими землевпорядними заходами, а також здійсненням державної реєстрації нерухомого майна, прав, обмежень (обтяжень) прав на нього й угод з ним, за рахунок коштів республіканського та місцевих бюджетів. Ведення єдиного державного реєстру нерухомого майна, прав на нього та угод з ним здійснюється також за рахунок інших джерел [11].



Рис. 2. Складники Державного земельного кадастру Республіки Білорусь [11]

Кадастр у Грузії став доступним із 2011 р. Аерофотознімання територій країни було здійснено за участю декількох організацій, а публічна кадастрова карта Грузії створена на основі сервісу Google Map. Інформацію можна отримати грузинською, англійською та російською мовами. Національне агентство державного реєстру Грузії веде Реєстр муніципалітетів, який являє собою систематизовану єдність даних муніципалітетів (рис. 3) [12].

За допомогою кадастрової карти Грузії можна відстежувати в режимі онлайн процес реєстрації земельної ділянки (рис. 4) [13]. Меню розділу «Послуги» повідомляє про умови надання даних про об'єкти нерухомості. Для зручності користувачів наведені інструкції для отримання відомостей про реєстрацію об'єктів, податки, банківські гарантії, застави, лізинг, заборони на операції з об'єктами тощо. При цьому послуги передбачають різні терміни їхнього виконання («звичайний», «швидкий» і «терміновий») з відповідною вартістю.

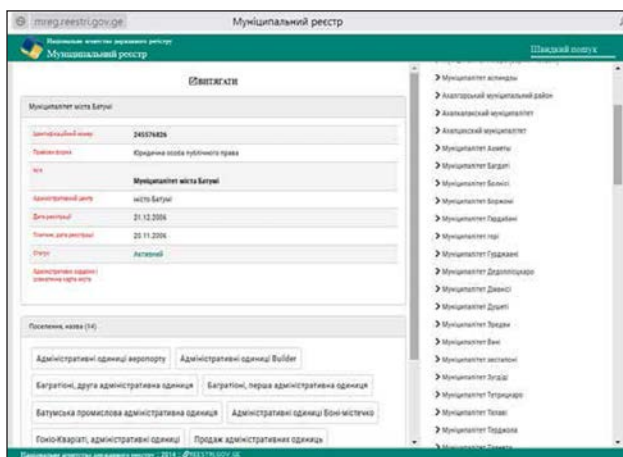


Рис. 3. Муніципальний реєстр Грузії на прикладі міста Батумі [12]

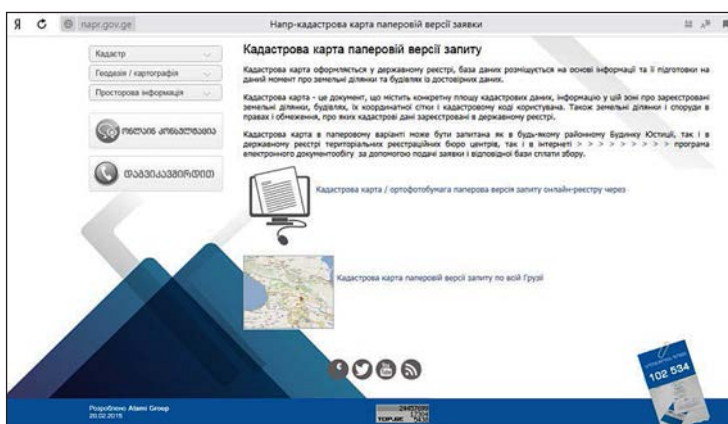


Рис. 4. Кадастрова карта паперової версії запису по всій Грузії [13]

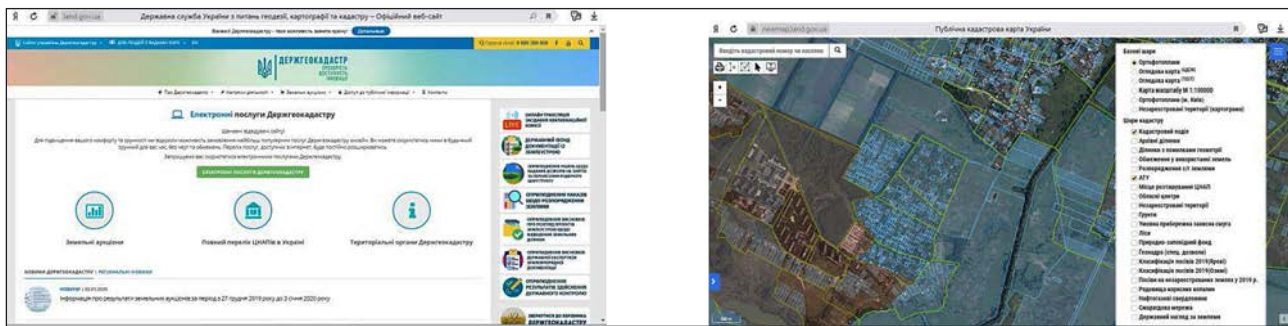
Також із порталу можна завантажити таблиці у форматі Excel, що містять статистичну інформацію з реєстрації нерухомого майна та комерційних об'єктів, згруповану за періодами [5; 12; 13].

Можливість доступу до даних Державного земельного кадастру України регламентована законодавчо. Згідно із ст. 36 Закону [14] на офіційному вебсайті Держгеокадастру України [15] оприлюднено відомості Державного земельного кадастру про межі адміністративно-територіальних одиниць і земельних ділянок і координати їхніх поворотних точок, кадастрові номери земельних ділянок та їхнє цільове призначення, розподіл земель за формами власності, угіддями, між власниками та користувачами, видами речових прав та обмежень у їхньому використанні, дані кількісного й якісного обліку земель, їхню грошову оцінку та бонітування ґрунтів (рис. 5).

При цьому пошук, перегляд, копіювання та роздрукування вищезазначених відомостей здійснюються з публічної кадастрової карти [16] як на безоплатній, так і платній основі. Зазначена законодавча норма реалізована в публічній кадастровій карті, доступ до якої встановлено через мережу Інтернет [16] з 2013 року. Пошук земельної ділянки можна виконувати як за кадастровим номером, так і за місцезнаходженням земельної ділянки. Для того, щоб дізнатися інформацію про власника/користувача земельної ділянки, необхідно знайти земельну ділянку на публічній кадастровій карті за кадастровим номером чи місцезнаходженням і пройти коротку процедуру ідентифікації [17].

Відповідно до ч. 5 ст. 38 Закону [14] на отримання відомостей ДЗК про земельну ділянку мають право: фізичні та юридичні особи (за умови ідентифікації з використанням електронного цифрового підпису або іншого альтернативного засобу ідентифікації особи), органи державної влади та місцевого самоврядування для реалізації своїх повноважень, визначених законом. Сьогодні витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки можна замовити безкоштовно онлайн [18].

Тобто можна погодитися з авторами роботи [1], що сучасна земельно-кадастрова система, заснована на використанні сучасних інформаційних технологій, у перспективі створює можливість оперативно отримувати необхідну інформацію про землі та земельні ділянки на всій території України шляхом



а) офіційний вебсайт Держгеокадастру України [15]; б) Публічна кадастрова карта України [16]

користування відомостями про об'єкти кадастру, що відображені на цифровій картографічній основі. Тому на етапі формування єдиної національної земельно-кадастрової системи та забезпечення повної і достовірної інформації щодо правового режиму земель, їхнього цільового призначення, обмеження у їхньому використанні, а також даних про кількісну та якісну характеристику земель, їхню оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами, потрібно враховувати, що досі залишаються тимчасово не внесеними до земельного кадастру відомості попередніх років про всі його об'єкти, які задокументовані на паперових носіях.

**Висновки.** Отже, можна стверджувати, що розвиток інформаційного забезпечення земельного кадастру в Україні подібний до світових тенденцій, при цьому має свої особливості. Застосування сучасних геоінформаційних технологій дало змогу перевести український кадастр на якісно новий рівень і систематизувати інформацію, наявну в паперовому вигляді, виявити низку

недоліків і розпочати процеси систематичного їхнього виявлення та усунення. Як і у світі, Державний земельний кадастр України розвивається, при цьому цей процес є динамічним і постійним.

Кадастрова система України має свої особливості доступу до відомостей кадастру і рівня відкритості для громадян порівняно із зарубіжними системами реєстрації, які є системами реєстрації прав власності нерухомого майна, складовою частиною якої є земельний кадастр. Вони відкриті для публічного доступу на платній або безоплатній основі. Процедури системи реєстрації та доступу до неї прозорі, юридично відпрацьовані й закріплені законодавчо. Особливості реєстраційних систем зумовлені результатом історичного розвитку відповідної країни. Україна, яка чи не останньою в Європі створила електронний кадастр, на сучасному етапі історичного розвитку наповнює бази даних національної кадастрової системи, що дасть змогу у перспективі після об'єднання з іншими реєстрами, пов'язаними з нерухомістю, створити прозору та відкриту реєстраційну систему.

#### Список літератури:

1. Панас Р., Маланчук М. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України. *Геодезія, картографія і аерографія*. 2008. № 70. С. 68–75.
2. Опенько І. Порівняльний аналіз оприлюднення земельно-кадастрових відомостей у зарубіжних країнах та в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2013. № 3. С. 80–87.
3. Таратула Р. Зарубіжний досвід розвитку земельно-кадастрових систем. *Агросвіт*. 2016. № 1. С. 17–21.
4. Пілічева М., Анопрієнко Т. Аналіз нововведень у роботі Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру. *Advances of science: proceedings of articles the international scientific conference (Czech Republic, Karlovy Vary – Ukraine, Kyiv, 6 December 2019)*. Karlovy Vary – Kyiv, 2019. С. 79–87.
5. Тревого І., Матішук А., Ільків Є., Галярник М. Публічні кадастрові карти. Світовий досвід. URL: [http://ena.lp.edu.ua/bitstream/ntb/29981/1/15\\_53-55.pdf](http://ena.lp.edu.ua/bitstream/ntb/29981/1/15_53-55.pdf) (дата звернення: 03.01.2020).
6. Сайт земельного кадастру Франції. URL: <http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do> (дата звернення: 03.01.2020).
7. Сайт Національного інституту географії Франції. URL: <http://www.ign.fr/> (дата звернення: 03.01.2020).
8. Сеница Ю. Аналіз мирових земельних кадастрових систем. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2014. № 10 (157). С. 55–66.

9. Перович Л., Лудчак О. Кадастрова система України в контексті світового розвитку. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. 2015. № 1 (29). С. 15–19.

10. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / М. Ступень та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. Львів: Новий Світ2000, 2006. 336 с.

11. Кодекс Республіки Беларусь о земле : Кодекс от 23.07.2008 г. № 425-3. URL: <http://etalonline.by/document/?regnum=Нк0800425> (дата звернення: 05.01.2020).

12. Муниципальный реестр Грузии. URL: <http://mreg.reestri.gov.ge/> (дата звернення: 05.01.2020).

13. Кадастровая карта бумажной версии запроса по всей Грузии. URL: <http://napr.gov.ge/p/602> (дата звернення: 05.01.2020).

14. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Дата оновлення: 17.10.2019. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua> (дата звернення: 05.01.2020).

15. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua> (дата звернення: 05.01.2020).

16. Публічна кадастрова карта України. URL: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (дата звернення: 05.01.2020).

17. Публічна кадастрова карта України. Опис. URL: <http://zemlevporyadnik.com.ua/ru/publichnaya-kadastrovaya-karta.html> (дата звернення: 05.01.2020).

18. Публічна кадастрова карта України. Використовуємо можливості. URL: <https://uteka.ua/publication/agro-4-zemlya-ta-zemelni-pravovidnosini-32-publichnaya-kadastrovaya-karta-ispolzuem-vozmozhnosti> (дата звернення: 05.01.2020).

#### **Anopriienko T.V., Pilicheva M.O., Masliy L.O., Kulish Yu.R. CURRENT TRENDS OF THE INFORMATION SUPPLY OF THE LAND CADASTRE IN UKRAINE AND THE WORLD**

*The article is devoted to the current trends in the development of information support for the land cadastre and the features of disclosure of land cadastral data in foreign countries and in Ukraine, as it is the basis for making decisions on the disposal of land resources at different administrative and territorial levels.*

*The system of land cadastre of France, which is maintained on the electronic cadastral map of the country, where it is possible to obtain spatial information on land plots on-line, is considered. The cadastral system of Spain is analyzed. It consists of a register of rights and a cadastral map and is divided into urban and rural. The information in the Land Registry of Spain reflects both the current state of the land and changes. The USA does not have a unified land cadastral system; each state has its own system. It is determined that the land cadastre of Canada allows you to get complete information about the land, as well as to perform a historical search of all its owners.*

*The state land cadastre of the Republic of Belarus consists of five components and is provided by various surveys and surveys, inventory and land cadastral evaluation. It is established that Georgia's public cadastral map was created on the basis of the Google Map service and represents the systematic unity of these municipalities' registers.*

*Information of the State Land Cadastre of Ukraine published on the official web site spatial data on land plots, cadastral numbers, purpose, distribution of land by ownership, land, between owners and users, types of rights and restrictions in their use, data on quantitative and qualitative land registration, their monetary valuation and soil bonuses. It is established that the development of information support for the land cadastre in Ukraine is similar to the world tendencies, while it has its own peculiarities – the identification of shortcomings and the process of their systematic elimination. As in the world, the State Land Cadastre of Ukraine is developing, with this process being dynamic and constant.*

**Key words:** *land cadastre, public cadastral map, information support, land plot, registration system.*