

МЕТОДИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ІДЕНТИФІКАЦІЇ ПРАВ НА НИХ НЕ ВРАХОВАНИХ В ЗЕМЕЛЬНОМУ ОБЛІКУ

Третяк Валентина Миколаївна

доктор економічних наук, професор, професор кафедри геодезії та землеустрою
Сумський національний аграрний університет, м. Суми. Україна

Капінос Наталія Олександрівна

кандидат економічних наук, доцент кафедри геодезії та землеустрою
Сумський національний аграрний університет, м. Суми. Україна

Вольська Ангелія Олександрівна

кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів та економіки
Навчально-реабілітаційний заклад вищої освіти "Кам'янець-Подільський державний інститут", м. Кам'янець-Подільськ, Україна

Серед пріоритетних напрямів роботи Деожеокадастру України на першому місці стоїть «вдосконалення та наповнення актуальними і достовірними відомостями державного земельного кадастру, впровадження сучасних електронних сервісів» [1]. В цьому аспекті актуальним є методичне забезпечення цього процесу. Особливої актуальності набуває проблема відновлення земельно-облікової інформації на територіях де відбулися воєнні дії [2]

Серед загальноприйнятих наукових принципів створення та ведення кадастрових систем можна виділити два основних, від яких залежить як ефективність ведення кадастру, так і ставлення до кадастру з боку бізнесу та суспільства, це принцип завершеності та принцип довіри до кадастру. **Принцип завершеності** («Заповідь Бензенбергера» [3]): «Основним у кадастрі є те, що він має бути завершений». Виходячи з цього принципу, кадастр буде марним доти, поки в ньому будуть відсутні відомості про всі земельні об'єкти, які визнані державою об'єктами прав, у межах певної території. Насправді, земельний кадастр, що містить інформацію лише про деякі частини земельних ділянок та інші кадастрові об'єкти, не може бути єдиним достовірним джерелом юридично значимих відомостей. Такий кадастр завжди вимагатиме виконання додаткових робіт, вкладених у виявлення об'єктів прав, їх правовласників щодо правового режиму на відповідній території [4].

Принцип довіри (другий принцип Руоффа) [5] передбачає, що земельний кадастр має бути єдиним джерелом юридично значущої інформації про земельні об'єкти для споживачів та для покупців земельних ділянок, для яких не стоїть питання достовірності кадастрової інформації. Якщо земельно-кадастрова інформація виявляється недостовірною, то держава зобов'язана компенсувати збитки, завдані споживачами такої інформації. За принципом Курандта [6] «принцип згоди» будь-які зміни про земельний об'єкт в кадастрі дозволяються лише за згодою правовласника цього об'єкту. На жаль, як підтверджує практика, сучасна система ведення державного земельного кадастру в Україні далеко не повністю відповідає наведеним вище вимогам.

За даними Держгеокадастру України станом на квітень 2022 р. наповненість державного земельного кадастру складала 71% (42,7 млн. га) [1], в тому числі сільськогосподарських земель 76%, (32,6 млн. га), межі адміністративно-

територіальних одиниць 34% (10044 од.), нормативна грошова оцінка населених пунктів 48% (14216 од.).

З метою забезпечення повноти та достовірності кадастрової інформації до законодавства України запроваджено новий порядок проведення інвентаризації земель – комплексні землевпорядно-кадастрові роботи [7]. Принциповою відмінністю комплексних землевпорядно-кадастрових робіт є те, що вони виконуються одночасно щодо всіх земельних ділянок. За своєю сутністю комплексні землевпорядно-кадастрові роботи в українській практиці можуть розглядатися як певний особливий вид землевпорядних робіт на територіях, що зазнали воєнних дій і це обумовлює необхідність удосконалення порядку проведення інвентаризації земель. Адже, на цих територіях має проводитися «інвентаризація та детальна ідентифікація прав власності на земельні ділянки та розміщені на них майнові об'єкти і інші природні ресурси» [8]. На рис. 1 показано зв'язок інвентаризації та землеустрою в складі комплексних землевпорядно-кадастрових робіт. У цій праці розглянемо той компонент комплексних землевпорядно-кадастрових робіт, який стосується інвентаризації земель – виявлення неврахованих земельних об'єктів та їх відновлення на територіях, що зазнали воєнних дій.

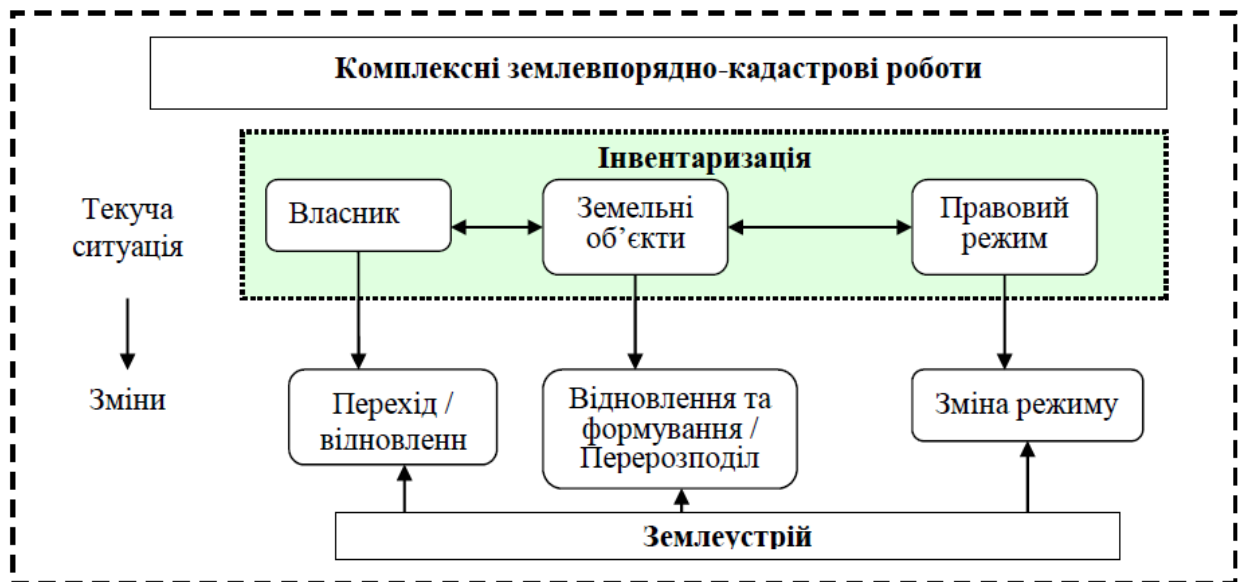


Рис. 1. Зв'язок інвентаризації, землеустрою та комплексних землевпорядно-кадастрових робіт

Наукові основи проведення інвентаризації земель, точніше її міжнародного аналога, званого як «Adjudication» (дослівний переклад «юридичне рішення» або «вердикт», у цій праці буде використаний термін «інвентаризація та ідентифікація»), були сформульовані відомим британським ученим Ротоном Сімпсоном у його фундаментальній роботі «Land Law and Registration». Згодом висунуті ним положення було відтворено у багатьох наукових працях і практичних рекомендаціях країн, де створюються чи модернізуються земельно-кадастрові системи [9]. Згідно з Р. Сімпсоном, інвентаризація – це процес, у якому існуючі права на земельні об'єкти остаточно визнаються органами влади. Інвентаризація є найбільш застосовним способом визначення прав на земельні об'єкти з метою їх державної реєстрації.

В цьому зв'язку, при проведенні інвентаризації та ідентифікації не ставиться завдання зміни прав на земельні ділянки, навпаки, при їх проведенні повинні бути визначені існуючі права, правовласники та межі поширення таких прав.

Інвентаризація та ідентифікація повинна розкрити всі права на земельні ділянки та інші природні ресурси і майно, що невіддільні від ділянки з подальшим відображенням їх у поземельній книзі державного земельного кадастру.

Таким чином, ми можемо сказати, що однією з цілей комплексних землепорядно-кадастрових робіт є формування досконалої (ідеальної) інформаційної моделі стану землекористування деякої території, в межах якої визначено всі земельні об'єкти, які визнані державою, визначено їх правовласники та правовий режим. Така інформаційна модель має бути відтворена у державних та муніципальних інформаційних ресурсах, у тому числі державному земельному кадастрі, в єдиному державному реєстрі прав, у геоінформаційних системах територіальних громад та системах забезпечення управління землекористуванням.

Для отримання ефективного і юридично обґрунтованого вирішення поставленого завдання перед інвентаризацією і ідентифікацією необхідне дотримання низки ключових принципів, серед яких можна виділити базовий – **принцип достовірності**, згідно з яким виконання комплексних землепорядно-кадастрових робіт має здійснюватися на основі повного комплексу необхідних вихідних даних, документів та відомостей, приведених до стандартів єдиного геопростору. Комплекс вихідних даних, таким чином, повинен забезпечувати можливість визначити наявність земельних об'єктів на території робіт, їхню ідентифікацію, визначити наявність відомостей про об'єкти в облікових реєстрах, як це представлено на рис. 2. Ключовою умовою формування моделі вихідних даних є наявність якісної геодезичної та земельно-кадастрової основи. Традиційно як картографічна основа при інвентаризації земельних об'єктів використовуються різні земельно-кадастрові плани.

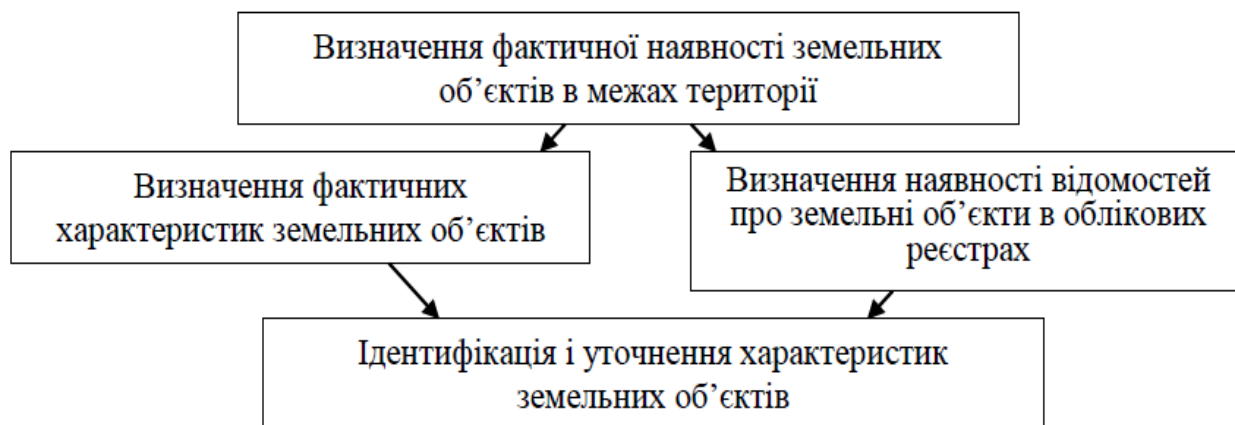


Рис. 2. Укрупнена схема методики виявлення неврахованих земельних об'єктів

Список використаних джерел:

1. Держгеокадастр України. Електронний ресурс: <https://land.gov.ua/>
2. Третяк А.М., Третяк В.М. Концептуальні підходи землепорядкування щодо відновлення та розвитку землекористування територіальних громад в Україні у післявоєнний період. The XII International Scientific and Practical Conference «Actual priorities of modern science, education and practice», March 29 – April 01, 2022, Paris, France. 893 p. С. 233-236.
3. Ларссон Герхард. Регистрация прав на землю и кадастровые системы [Текст] / Ларссон Герхард. – Великий Новгород : Земля, 2002. – С. 53.
4. Земельний кадастр як самостійна галузь наукового знання / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Я. Панчук, О.Ф. Ковалишин, А.В. Тарнопольський // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. –2018. – № 1. –С. 36–45.

5. Zevenbergen J. «Systems of Land Registration. Aspects and Effects», Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodesic Commission, Delft, 2002. Режим доступу: <http://www.ncgeo.nl/downloads/51Zevenbergen.pdf>
6. Ключниченко В.Н. Анализ принципов ведения кадастра на современном этапе // Геодезия и картография. – 2017. – №6, Том 78. – С. 43-48.
7. Порядок проведення інвентаризації земель. Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>
8. Третьяк А.М., Третьяк В.М. Концептуальні підходи землевпорядкування щодо відновлення та розвитку землекористування територіальних громад в Україні у післявоєнний період. The XII International Scientific and Practical Conference «Actual priorities of modern science, education and practice», March 29 – April 01, 2022, Paris, France. 893 p. С. 233-236.
9. Simpson, S. Rowton: Land Law and Registration [Электронный ресурс]. – 1977. – Режим доступа: <http://journals.cambridge.org/action/>.