

УДК 332.334.4

## ОСОБЛИВОСТІ ВЕДЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

*Г. Нестеренко, к. е. н.*

*Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Земля на території міста є переважно просторовим операційним базисом для розміщення об'єктів будівництва, хоч не виключено її використання як основного засобу виробництва для потреб ведення сільського і лісового господарства. Раціональність використання землі суттєво впливає на економічний стан господарювання юридичних і фізичних осіб на території міста, що має важливе значення в умовах ринкової економіки [1].

Цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян та їх об'єднань зі створення й підтримання повноцінного життєвого середовища, яка передбачає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів за збереження традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної й транспортної інфраструктури, називається містобудуванням (містобудівною діяльністю) [5].

Для забезпечення суб'єктів містобудування необхідною інформацією Законом України «Про основи містобудування» передбачено створення містобудівного кадастру.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** *Містобудівний кадастр* – державна система зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів [3; 4].

Однак сьогодні найбільш грубою і поширеною помилкою є визначення містобудівного кадастру як якогось програмного забезпечення або електронного реєстру, а не складної інформаційної системи, до складу якої входять бази даних, процеси, програмні комплекси, система взаємодії, стандарти і правила, які передбачають різний спектр дій. У систему закладені також режими і регламенти використання територій та об'єктів, нормативні проекти, процедурні механізми. Система має величезну кількість учасників її наповнення, джерел інформації і користувачів. У рамках однієї такої інформаційної системи можуть існувати й працювати три десятки програмних продуктів, кожен з яких може виконувати певну функцію.

Активна робота зі створення містобудівних кадастрів проводиться у Вінниці, Полтаві, Харкові, Луцьку, Дніпропетровську. Однак проблема полягає в

тому, що системи в усіх регіонах технічно різні, тому зараз активізувалася робота над формуванням єдиного правового поля, щоб їх об'єднати [7].

**Постановка завдання.** З'ясувати, як має функціонувати містобудівний кадастр – як програмний продукт із накопичення містобудівної документації, електронний реєстр чи складна інформаційна система, в якій закладені дії з розвитку міста на найближчі кілька років, – таке завдання стояло перед нами.

**Виклад основного матеріалу.** Функції системи містобудівного кадастру:

- взаємодія з підрядними організаціями, такими як Держземагентство, ДАБК, БТІ, Департамент земельних відносин;
- взаємодія з організаціями, які за наймом працюють із різними категоріями даних; впровадження схеми МАФів;
- зовнішньої оболонки системи – геопорталу;
- економіки функціонування системи;
- продуктів і послуг Кадастру (витяг);
- нормативно-правового забезпечення;
- програмно-технічного комплексу;
- реєстру адрес;
- топографічної складової;
- сертифікації системи й технічної документації;
- управління проектом тощо [8].

Містобудівний кадастр ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, рівні обласних центрів й міст обласного значення. Його ведуть служби містобудівного кадастру, які діють у складі спеціально уповноважених органів містобудування та архітектури, а саме:

- Мінрегіон – відповідає за цифрові масиви профільних геопросторових даних містобудівної та проектної документації, матеріали завершеного будівництва, інформаційні ресурси будівельних норм, державних стандартів і правил;

- Держземагентство – відповідає за топографо-геодезичні та картографічні матеріали на відповідні одиниці обліку територіального об'єкта у вигляді наборів геопросторових даних, за документацію із землеустрою та за дані державного земельного кадастру;

- Мінприроди – відповідає за інформацію про використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, формування, збереження і використання національної екологічної мережі, регіональні кадастри природних ресурсів, територіальне розповсюдження та умови використання природних ресурсів, екологічний стан і встановлені відповідні обмеження на охоронюваних природних територіях, дані з державних кадастрів родовищ і проявів корисних копалин та інформацію з Державного фонду родовищ корисних копалин України і Державного фонду надр;

- Держводагентство – відповідає за інформацію про використання водних ресурсів, ведення державного обліку водокористування та державного водного

кадастру, про діяльність з проектування, будівництва і реконструкції систем захисту від шкідливої дії вод, групових і локальних водопроводів, систем водопостачання та каналізації у сільській місцевості, гідротехнічних споруд і каналів, меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури, водогосподарських об'єктів багатоцільового використання;

- Держлісагентство – відповідає за інформацію про облік лісів і державний лісовий кадастр, лісовпорядкування та мисливське впорядкування;

- ДСНС – відповідає за інформацію про надзвичайні ситуації природного й техногенного характеру, які спричинили зміну об'єктів місцевості;

- Мінінфраструктури – відповідає за інформацію про діяльність у сфері будівництва та експлуатації транспортної інфраструктури (фактичної та на перспективу), про туристичні ресурси України, дані з Державного кадастру природних територій курортів України;

- Мінкультури – відповідає за дані обліку об'єктів культурної спадщини;

- МОЗ – відповідає за дані з Державного кадастру природних лікувальних ресурсів;

- проектні, вишукувальні та будівельні організації – відповідають за матеріали і дані щодо проведених проектних інженерно-геодезичних, інженерно-геологічних будівельних та інших вишукувальних робіт та інформацію про встановлені обмеження використання території в затверджених проектах;

- органи державної статистики – відповідають за відомості щодо галузевої структури господарства територіального об'єкта, населення, наявності та споживання природних ресурсів тощо;

- інші органи державної влади та органи місцевого самоврядування, комунальні підприємства і служби експлуатації – відповідають за дані щодо одиниць обліку територіальних об'єктів (транспорт, об'єкти капітального будівництва, зелені насадження та об'єкти благоустрою території, інженерні комунікації, території з потенційним впливом небезпечних природних і техногенних процесів тощо);

- галузеві кадастрові та інші інформаційні служби – відповідають за дані, що стосуються відповідних одиниць обліку територіальних об'єктів [3; 4].

Система містобудівного кадастру охоплює:

- 1) організаційну структуру;
- 2) технічні й програмні засоби;
- 3) інформаційні ресурси;
- 4) каталоги та бази метаданих;
- 5) сервіси геопросторових даних;
- 6) будівельні норми, технічні регламенти та державні стандарти.

Формування містобудівного кадастру здійснюється з використанням таких джерел [5]:

- 1) державні геоінформаційні ресурси;

- 2) цифрові масиви профільних геопросторових даних, які містяться у затвердженій містобудівній та проектній документації, матеріалах завершеного будівництва;

3) бази даних юридичних і фізичних осіб, порядок використання яких визначається законом.

Дані містобудівного кадастру, необхідні для провадження містобудівної діяльності, проведення землепорядних робіт, забезпечення роботи геоінформаційних систем, використовуються для задоволення інформаційних потреб державних органів, органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб.

Інформація, яка міститься у містобудівному кадастрі, є відкритою та загальнодоступною, крім відомостей, що належать до інформації з обмеженим доступом. Захист інформації, яка міститься у містобудівному кадастрі, здійснюють відповідні суб'єкти інформаційних відносин відповідно до законодавства. Порядок ведення й структура містобудівного кадастру, порядок надання інформації з містобудівного кадастру визначає Кабінет Міністрів України [5].

На теперішній час дані про власників землі, землекористувачів та їх площі зосереджені у відповідних звітних документах (форма 6-зем) та окремо на картографічних матеріалах. Для оперативного управління земельними ресурсами на території міста необхідне створення уніфікованої автоматизованої земельно-інформаційної системи (ЗІС), яка за допомогою комп'ютерної техніки поєднає всі дані в єдину базу даних для функціонування загальної інформаційної системи міста.

Щодо всіх земель міста, то у земельно-інформаційній системі повинні бути показники, які характеризують усі їхні види та особливості окремих видів. Загальними показниками у цій системі мають бути:

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель і бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;

- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.
- відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів) [2].

Слід зазначити, що досить цінними для потреб містобудівного кадастру є дані щодо ґрунтового покриття території, його гранулометричної характеристики, меліоративного стану земель, крутизни та експозиції схилу земельної ділянки тощо, які є важливими чинниками у містобудуванні.

Варто зауважити, що однією з таких розроблених земельно-інформаційних систем є *муніципальна інформаційна система* МІС, яка призначена для оперативного збору, нагромадження, збереження і використання земельно-кадастрових даних, здійснення оперативного управління земельними ресурсами.

Система дає змогу отримувати довідкову інформацію про землекористувачів, земельні ділянки, правові документи, операції проведені із земельними ділянками, а також прив'язувати цю інформацію до електронних карт і виконувати деякі розрахункові задачі з видачею звітних матеріалів. Кадастрова інформація про земельні ділянки зберігається в геобазі даних [6].

*Основними функціями МІС є:*

- наповнення і використання реляційної геобазы даних землеволодінь і землекористувачів, прав на земельну ділянку і правових документів;
- редагування вмісту баз даних із застосуванням команд меню і форм: додавання, видалення, зміна, пошук даних;
- виведення на зовнішні пристрої друку звітних матеріалів, створених за інформацією з бази даних та електронної карти;
- виконання розрахункових спеціалізованих задач: пошукові запити, розрахунки по карті;
- завантаження, вивантаження і перегляд векторних карт, растрових даних, користувальницьких шарів для уточнення і коригування графічних кадастрових даних.

*Муніципальна інформаційна система* МІС дає змогу виконувати такі завдання:

- облік землекористувачів;
- виготовлення правовстановлюючих документів на землю;
- кількісний та якісний облік земель із поділом їх за категоріями;
- реєстрація прав, а також угод на земельні ділянки;
- формування статистичної звітності;

- перевірка і підтримка коректності всієї інформації, що вводиться в базу.

Муніципальна інформаційна система базується і стандартизована під ГІС продукт ArcView 8x одного з лідерів на ринку ГІС систем – фірми ESRI. Вона проста і зручна у використанні, має гнучку систему індивідуальних налаштувань користувачів. Функціональність системи постійно розширюється за допомогою автоматизованої системи відновлень.

**Висновки.** Чіткі правила і принципи проектування територій та їх стратегії розвитку, виділення землі, отримання вихідних даних на проектування будівель, проектування об'єктів, проведення експертизи, отримання дозволів ДАБК, будівництво об'єктів, введення їх в експлуатацію безпосередньо, експлуатацію об'єкта, а також планові ремонт і реконструкцію будівель регламентовані нормами Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Цей документ передбачає створення Містобудівного кадастру [8].

*Муніципальна інформаційна система* – це геоінформаційна система, спроможна виконувати завдання накопичення та узагальнення різних за типом і походженням даних, забезпечити потрібний рівень взаємодії різних підрозділів органів місцевого управління, інших підприємств та установ, що забезпечують життєдіяльність міста, зручні механізми подання накопиченої інформації та результатів її аналізу.

Надійне інформаційне забезпечення дасть змогу ефективно керувати процесами функціонування та розвитку населених пунктів, зокрема великих міст, які є складними територіальними системами соціально-економічного та геолого-екологічного типу.

#### **Бібліографічний список**

1. Містобудівний кадастр : навч. посіб. / М. Г. Ступень, І. М. Добрянський, О. Я. Микула, Н. Р. Шпик. – Львів : ЛДАУ, 2003. – 224 с.
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України 3613-VI від 7 липня 2011 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua).
3. Про містобудівний кадастр : типові положення про службу містобудівного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України 559 від 25 травня 2011 р [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua).
4. Про основи містобудування : Закон України 2780-XII від 16 листопада 1992 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua).
5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України 3038-VI від 17 лютого 2011 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua).
6. Муніципальна інформаційна система [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.mis-project.org.ua](http://www.mis-project.org.ua).
7. Вавриш А. За кілька років в Україні з'явиться Всеукраїнський містобудівний кадастр [Електронний ресурс] / А. Вавриш. – Режим доступу : <http://kga.gov.ua>.
8. Вавриш А. Несправедливо, що кияни не мають уявлення про те, як забудовується місто [Електронний ресурс] / А. Вавриш. – Режим доступу : <http://kga.gov.ua>

**Нестеренко Г. Особенности ведения мѣстобудѣвного кадастра на современном этапе развития земельных отношений**

Система мѣстобудѣвного кадастра має величезну кількість учасників її наповнення, джерел інформації і користувачів. У рамках однієї такої інформаційної системи можуть існувати й працювати три десятки програмних продуктів, а кожен з них – виконувати певну функцію. Однією з таких розроблених земельно-інформаційних систем є муніципальна інформаційна система (МІС), яка призначена для оперативного збору, нагромадження, збереження і використання земельно-кадастрових даних, здійснення оперативного управління земельними ресурсами міст.

**Ключові слова:** мѣстобудѣвний кадастр, геоінформаційна система, програмний продукт.

**Nesterenko H. Features of urban cadastre under the current stage of development of land relations**

Urban cadastre system has a huge number of participants, information sources and users. Three dozen of software can exist and operate in the context of such an informational system and can perform a specific function. It should be noted that one of such developed land and informational system is a municipal informational system (MIS), which is designed for the rapid collection, accumulation, storage and use of land and cadastral data as well as quick management of land resources of cities.

**Key words:** urban cadastre, geo informational system, software.

**Нестеренко Г. Особенности ведения градостроительного кадастра на современном этапе развития земельных отношений**

Система градостроительного кадастра имеет огромное количество участников ее наполнения, источников информации и пользователей. В рамках одной такой информационной системы могут существовать и работать три десятка программных продуктов, а каждый из них – выполнять определенную функцию. Одной из таких разработанных земельно-информационных систем является муниципальная информационная система (МИС), которая предназначена для оперативного сбора, накопления, хранения и использования земельно-кадастровых данных, осуществления оперативного управления земельными ресурсами городов.

**Ключевые слова:** градостроительный кадастр, геоинформационная система, программный продукт.