

УДК 349.4:347.214.2

DOI: 10.30838/J.BPSACEA.2312.271118.42.364

ДЕРЖАВНА СИСТЕМА КАДАСТРОВОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА

КІРІЧЕК Ю. О.¹, *д-р техн. наук, проф.*,

ГРЯНИК В. О.², *асп.*

¹Кафедра землепорядкування, будівництва автомобільних доріг і геодезії, Державний вищий навчальний заклад «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Чернишевського, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, тел. +38 (050) 320-38-17 (0562) 47-08-88, e-mail: yakirichek@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-1573-0706

²Кафедра землепорядкування, будівництва автомобільних доріг і геодезії, Державний вищий навчальний заклад «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Чернишевського, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, тел. +38 (050) 341-14-13 (0562) 47-08-88, e-mail: geoinfo.dp@gmail.com, ORCID ID: 0000-0001-8430-8392

Анотація. За сучасним станом Державний земельний кадастр містить лише інформацію про назви та контури будівель і споруд на плані земельної ділянки. Процедура та вимоги щодо ведення кадастру визначає порядок ведення Державного земельного кадастру. Існування інших видів кадастру в Україні не міняє суттєво загальної картини, а лише фрагментарно доповнює окремі відомості про нерухомість. Більше інформації про нерухомість має Містобудівний кадастр – державна система зберігання і використання геопросторових даних. Державний водний кадастр з метою обліку водних ресурсів систематизує відомості про: поверхневі, підземні, внутрішні морські води та територіальне море; обсяги, режим, якість і використання водних об'єктів; водокористувачів. Державний лісовий кадастр складається з метою забезпечення охорони і захисту лісів, раціонального використання та відтворення лісового фонду України. Державний кадастр природних територій курортів України містить систему відомостей про правовий статус, належність, режим, географічне положення, площу, запаси природних лікувальних ресурсів. У всіх випадках є нагальна потреба розвитку державної системи кадастрової реєстрації нерухомого майна як єдиної державної геоінформаційної системи, яка містить відомості про розподіл між власниками і користувачами, обмеження та обтяження у поточному використанні, функціональне призначення, дані про головні характеристики, технічний стан та вартість. Така система побудована на засадах урахування прав на нерухоме майно, складу, технічних властивостей та цінності різних видів нерухомості в Україні.

Ключові слова: *державна система кадастрової реєстрації нерухомого майна; єдина державна система кадастрового обліку нерухомості*

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СИСТЕМА КАДАСТРОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

КИРИЧЕК Ю. А.¹, *д-р техн. наук, проф.*,

ГРЯНИК В. О.², *асп.*

¹Кафедра землеустройства, строительства автомобильных дорог и геодезии, Государственное высшее учебное заведение «Придніпровская государственная академия строительства и архитектуры», ул. Чернышевского, 24-а, 49600, Дніпро, Украина, тел. +38 (050) 320-38-17 (0562) 47-08-88, e-mail: yakirichek@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-1573-0706

²Кафедра землеустройства, строительства автомобильных дорог и геодезии, Государственное высшее учебное заведение «Придніпровская государственная академия строительства и архитектуры», ул. Чернышевского, 24-а, 49600, Дніпро, Украина, тел. +38 (050) 341-14-13 (0562) 47-08-88, e-mail: geoinfo.dp@gmail.com, ORCID ID: 0000-0001-8430-8392

Аннотация. В настоящее время Государственный земельный кадастр содержит только информацию о названиях и контурах зданий и сооружений на плане земельного участка. Процедура и требования по ведению кадастра определяет порядок ведения Государственного земельного кадастра. Существование других видов кадастра в Украине не меняет существенно картины, а лишь фрагментарно дополняет отдельные сведения о недвижимости. Больше информации о недвижимости имеет Градостроительный кадастр - государственная система хранения и использования геопространственных данных. Государственный водный кадастр с целью учета водных ресурсов систематизирует сведения о: поверхностных, подземных, внутренних морских водах и территориальном море, объемах, режиме, качестве использования водных объектов; водопользователях. Государственный лесной кадастр составляется с целью обеспечения охраны и защиты лесов, рационального использования и воспроизводства лесного фонда Украины. Государственный кадастр природных территорий курортов Украины содержит систему сведений о правовом статусе, принадлежности, режиме, географическом положении, площади, запасах природных лечебных ресурсов. Во всех случаях есть необходимость развития государственной системы кадастровой регистрации недвижимого имущества, единой государственной геоинформационной системы, содержащей сведения о распределении между владельцами и пользователями, ограничения и обременении в текущем использовании, функциональном назначении, данные о главных характеристиках, техническом состоянии и стоимости. Такая система построена на основе учета прав на недвижимое имущество, состава, технических свойств и ценности различных видов недвижимости в Украине.

Ключевые слова: государственная система кадастровой регистрации недвижимого имущества; единая государственная система кадастрового учета недвижимости

STATE SYSTEM OF CADASTRAL REGISTRATION OF REAL ESTATE PROPERTY

KIRICHEK Yu. O.¹, *Dr. Sc. (Tech.), Prof.*,
GRIANYK V. A.², *Graduate student*

¹The Department of land management, road construction and geodesy, State higher educational establishment «Prydniprov's'ka state academy of civil engineering and architecture», 24-a, Chernyshevskogo st., Dnipro 49005, Ukraine, phone +38 (050) 320-38-17 (0562) 47-08-88, e-mail: yakirichek@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-1573-0706

²The Department of land management, road construction and geodesy, State higher educational establishment «Prydniprov's'ka state academy of civil engineering and architecture», 24-a, Chernyshevskogo st., Dnipro 49005, Ukraine, phone +38 (050) 341-14-13 (0562) 47-08-88, e-mail: geoinfo.dp@gmail.com, ORCID ID: 0000-0001-8430-8392

Abstract. According to the current state, the State Land Cadastre contains only information on the names and outlines of buildings and structures on the land plot. The requirements for the cadastre shall determine the procedure for conducting the State Land Cadastre. The existence of other types of cadastre does not change essentially the general picture in Ukraine, but only fragmentarily complement certain information about real estate. More information on real estate has a Town Planning Cadastre, it is a state system for storing and using geospatial data. The State Water Cadastre for the purpose of accounting of water resources systematizes information on: surface, underground, inland seawater and territorial sea, volumes, regime, quality and use of water objects, water users. The state forestry cadastre is designed to ensure the protection of forests, rational utilization and reproduction of the forest fund of Ukraine. The State Cadastre of Natural Resorts of Ukraine contains a system of information about legal status, affiliation, regime, geographical location, area, reserves of natural medical resources. In all cases there is an urgent need to develop a State System of Cadastral Registration of Real Estate, as the state geoinformation system that contains information about the distribution between owners and users, restrictions and encumbrances in the current use, functional purpose, data on the main characteristics, technical condition and value. Such a system is based on the principles of taking into account the rights to real estate, composition, technical properties and values of different types of real estate in Ukraine.

Keywords: *State System of Cadastre Registration of Real Estate; State System of Cadastral Accounting of Real Estate*

Вступ. За радянського періоду історії в Україні зникло вживання поняття «нерухомість» у розумінні, поширеному у всьому світі, - Real Property, Real Estate, що означає земельні ділянки, а також будівлі, споруди чи інше майно, безпосередньо пов'язане землею, тобто об'єкти, переміщення яких неможливе без завдання значної шкоди його вартості і призначенню. Іноземна практика пов'язує частіше кадастр із поняттям «нерухомість», під якою розуміють загальноприйнятну інформацію про розміри, власність та вартість земельної ділянки та всього, що невід'ємно поєднане з нею. У сучасній Україні це поняття відновило своє значення і згідно зі статтею 181 Цивільного кодексу України [1] до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення.

Історія розвитку кадастру у світі налічує близько п'яти тисяч років, сучасні системи кадастрів розроблялися провідними країнами протягом останніх трьохсот років, але на більшій частині території України земельний

кадастр з'явився лише півстоліття тому у радянську епоху і тому зрозуміле ігнорування у ньому такого поняття як нерухомість. Головним чином кадастровому обліку підлягають землі та природні ресурси.

Актуальність проблеми. Облік кількості та якості земель виконує згідно з чинним законодавством Державний земельний кадастр України, основні правові засади якого визначені у главі 34 Земельного кодексу України «Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами» [2]. Склад відомостей Державного земельного кадастру визначає Закон України «Про Державний земельний кадастр» [3].

До кадастру включаються відомості про земельні ділянки: кадастровий номер, місце розташування, опис меж, площу, міри ліній по периметру, координати поворотних точок меж, дані про прив'язку поворотних точок

меж до пунктів державної геодезичної мережі із зазначенням пунктів прив'язки, міри ліній по периметру, дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів, відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально входить земельна ділянка, цільове призначення, 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), зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, за сучасним станом Державний земельний кадастр містить лише інформацію про назви та контури будівель і споруд на плані земельної ділянки. Процедура та вимоги щодо ведення кадастру визначає порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [4].

Виклад основного матеріалу. Існування інших видів кадастру в Україні не міняє суттєво загальної картини, а лише фрагментарно доповнює окремі відомості про нерухомість. Більше інформації про нерухомість має *Містобудівний кадастр* – державна система зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, дані інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів. Тут накопичуються та обробляються дані про будинки і споруди, їх правовий режим, технічний стан, архітектурну та історико-

культурну цінність, про інженерно-транспортну інфраструктуру, пам'ятки історико-культурної спадщини, про іншу містобудівну документацію, матеріали проектної документації, дозволи (декларації) про будівництво, акти контрольних перевірок, документи на прийняття об'єктів в експлуатацію, екологічні та інженерно-геологічні характеристики окремих територій і земельних ділянок. *Містобудівний кадастр* містить дані більше про можливості провадження містобудівної діяльності з урахуванням планувальних обмежень на підставі відповідної містобудівної документації, даних екологічних, гідрометеорологічних, радіологічних, санітарно-гігієнічних та інших досліджень, а також на підставі даних щодо використання територій, їх екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території міста.

Державний водний кадастр із метою обліку водних ресурсів систематизує відомості про: поверхневі, підземні, внутрішні морські води та територіальне море; обсяги, режим, якість і використання водних об'єктів; водокористувачів. До державного водного кадастру включаються відомості про таку нерухомість як споруди для акумуляції та регулювання поверхневих і підземних вод, споруди для забору та транспортування води, для скиду зворотних вод; споруди, на яких здійснюється очищення зворотних вод. Під зону впливу водного кодексу потрапляє значна частина нерухомості, яка розташована у прибережних захисних смугах, - частині водоохоронної зони відповідної ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено більш суворий режим господарської діяльності, ніж на решті території.

Державний лісовий кадастр складається з метою забезпечення охорони і захисту лісів, раціонального використання та відтворення лісового фонду України, включає системні відомості про розподіл лісового фонду між власниками і постійними лісокористувачами, поділ усіх лісів за категоріями, грошову оцінку та інші дані, що характеризують кількісний і якісний стан лісів.

Державний кадастр природних територій курортів України містить систему відомостей про правовий статус, належність, режим, географічне положення, площу, запаси природних лікувальних ресурсів, якісні характеристики цих територій, їх лікувальну, профілактичну, реабілітаційну, природоохоронну, наукову, рекреаційну та іншу цінність. Об'єктами Кадастру природних лікувальних ресурсів є мінеральні і термальні води, лікувальні грязі та озокерит, ропа лиманів та озер, морська вода, природні об'єкти і комплекси із сприятливими для лікування кліматичними умовами, а також відомості про можливі обсяги, способи і режими їх використання.

Проведений аналіз національної системи кадастру свідчить, що відомостей про нерухомість не вистачає для реалізації базових завдань кадастру: захисту прав власності, інформаційного забезпечення управління та планування у землекористуванні, оподаткування тощо. Система кадастрового обліку нерухомості в Україні ще не створена. Можливі три головні напрямки розвитку:

- створення окремого кадастру нерухомості на зразок французької адміністративної системи, де співпрацюють земельний кадастр та реєстр нерухомості;
- розроблення системи кадастрового обліку нерухомості як складової багатофункціонального кадастру, створеного на базі розрізнених кадастрів України на зразок багатофункціонального кадастру Сполучених Штатів Америки;
- об'єднання системи кадастрового обліку нерухомості із Державним земельним кадастром слід розглядати як перехідний етап до нової системи кадастру.

Усі можливі напрямки розвитку кадастрового обліку нерухомості мають свої переваги та недоліки. Створення окремого кадастру нерухомості виділяє проблему в окрему область, яка практично найменшим

чином торкається інших кадастрів, але з урахуванням існування земельного та містобудівного кадастрів це зумовить значне дублювання кадастрової інформації у різних кадастрах, що досить ускладнює їх адміністрування та породжує основу для розвитку різного роду конфліктних ситуацій.

Найбільш сприятливе створення єдиного багатофункціонального кадастру в Україні, це зосередить управління системою кадастру в одному державному органі влади, значно зменшить у перспективі адміністративні та господарські витрати на ведення кадастру, але на початковому етапі розвитку вимагає найбільших фінансових витрат та часу.

І як компромісну середину можливо розглядати поєднання системи обліку (реєстрації) нерухомості із Державним земельним кадастром. Бо земельні ділянки – це теж нерухомість і нерухомість не існує без землі. Такий розвиток кадастру найбільш вірогідний в умовах обмеженого фінансування та нагальної необхідності розвитку кадастрового обліку нерухомості.

Висновки. В Україні існує нагальна потреба розвитку державної системи кадастрової реєстрації нерухомого майна як єдиної державної геоінформаційної системи, яка містить відомості про розподіл між власниками і користувачами, обмеження та обтяження у поточному використанні, функціональне призначення, дані про головні характеристики, технічний стан та вартість. Така єдина система повинна будуватися на засадах обліку прав, обтяжень та обмежень на нерухоме майно, складу об'єктів нерухомості, технічних властивостей (якісних та кількісних) та цінності об'єктів нерухомості.

Дослідження та розроблення єдиної державної системи кадастрового обліку нерухомості становить значний теоретичний та практичний інтерес для розвитку землеустрою, оподаткування та управління територіями.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Цивільний кодекс України : редакція від 31.03.2019 р. / Верховна Рада України // Законодавство України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. – Перевірено : 08.04.2019.
2. Земельний кодекс України : редакція від 31.03.2019 р. / Верховна Рада України // Законодавство України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. – Перевірено : 08.04.2019.

3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07 липня 2001 р. № 3613-VI : за станом на 01.01.2019 р. / Верховна Рада України // Законодавство України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>. – Перевірено : 08.04.2019.
4. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 : за станом на 19.03.2019 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>. – Перевірено : 08.04.2019.

REFERENCES

1. *Verkhovna Rada Ukrainy. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy. Redaktsiia vid 31.03.19* [Verkhovna Rada of Ukraine. Civil Code of Ukraine dated on 31.03.19]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. (in Ukrainian).
2. *Verkhovna Rada Ukrainy. Zemelnyi kodeks Ukrainy. Redaktsiia vid 31.03.19* [Verkhovna Rada of Ukraine. Land Code of Ukraine dated on 31.03.19]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (in Ukrainian).
3. *Verkhovna Rada Ukrainy. «Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr»: Zakon Ukrainy vid 07 lypnia 2001 № 3613-VI* [Verkhovna Rada of Ukraine. On State land registration: The law of Ukraine dated 07 July 2001 № 3613-VI]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>. (in Ukrainian).
4. *Verkhovna Rada Ukrainy. «Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru». Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 17 zhovtnia 2012* [Verkhovna Rada of Ukraine. On Approval of procedure maintenance of State land registration: Regulation of Cabinet of Ministers dated on 17 October 2012]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>. (in Ukrainian).

Рецензент: Савицький М. В., д-р техн. наук, проф.

Надійшла до редколегії: 12.10.2018 р.