

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ БАГАТОЦІЛЬОВОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ

О. В. Тихенко, кандидат сільськогосподарських наук, доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України
E-mail: olgavfrank@ukr.net

Анотація. Аналіз багатоцільового кадастру зарубіжних країн свідчить про ряд переваг після його впровадження, зокрема упорядкування прав власності на нерухоме майно на основі достовірної земельно-кадастрової інформації. Охарактеризовано становлення Національної кадастрової системи, проаналізовано модель двокомпонентної кадастрово-реєстраційної системи України. Оцінено типи кадастрово-реєстраційних систем, виокремлено переваги і недоліки кожної з них. Метою даного дослідження є визначення світових кадастрових систем у напрямі формування багатоцільового кадастру та можливості впровадження зарубіжного досвіду для покращення ведення системи державного земельного кадастру України. Матеріалами дослідження є земельно-кадастрові дані, побудовані на методичних прийомах наукової абстракції, синтезу та аналізу окремих елементів. Наведено модель формування багатоцільового кадастру на основі визначення відповідних напрямів, що враховують кожну зі складових частин державного земельного кадастру. У результаті проведених досліджень встановлено, що багатоцільовий кадастр має бути відкритий та прозорий з урахуванням інтересів суб'єктів приватної власності; послуги мають бути орієнтовані на клієнта; кадастр повинен бути високотехнологічним та зрозумілим; поточна інформація має бути доступною в режимі реального часу; це має бути кадастр, який взаємодіє зі світовими Multipurpose cadastres.

Ключові слова: кадастр, реєстрація земельних ділянок, багатоцільовий кадастр, реєстрація прав

Актуальність.

Створення національної системи кадастру відбувалося впродовж тривалого часу. Україна мала і має можливість врахувати світовий досвід при побудові та функціонуванні кадастрово-реєстраційної системи.

Однією з важливих науково-практичних проблем, які постали перед вітчизняною наукою і потребують не-

відкладного вирішення, є розроблення науково обґрунтованої концепції формування багатоцільового кадастру. Труднощі на шляху становлення Національної кадастрової системи як будь-якої глобальної системи пов'язані із наповненням її актуальною і достовірною інформацією, виправленням технічних помилок.

Залучення коштів Світового банку стало одним із інструментів розроблення

Державного земельного кадастру відповідно до найкращих світових стандартів, але недостовірність даних про кадастрові об'єкти та несистематизованість інформації може призвести до різного роду помилок. У зв'язку з цим, аналіз світових тенденцій розвитку кадастру та відповідна адаптація національної кадастрової системи є необхідним як з наукової, так і з практичної точок зору.

Побудова кадастрової системи України повинна ґрунтуватися на найкращих досягненнях кадастрових систем провідних країн світу з урахуванням національних традицій, законодавства, технологічних підходів і наявної матеріально-технічної бази [1, с. 15].

Відкриття ринку сільськогосподарських земель повинно базуватися на достовірній інформації, тому кадастрові дані мають стати основою для аукціонів. Саме земельна ділянка як об'єкт нерухомості вважається сформованою з моменту державної реєстрації у земельному кадастрі, присвоєнні їй кадастрового власного номеру. Але визнання та гарантування державою прав щодо сформованої земельної ділянки забезпечується процедурою державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Державний земельний кадастр України на сьогодні – це сучасна геоінформаційна система, яка регулюється на державному рівні рядом нормативно-правових актів, зокрема Законом України «Про державний земельний кадастр», «Порядком ведення державного земельного кадастру», затвердженим Кабінетом Міністрів України. Із 2013 р. Україна впровадила національну кадастрову систе-

му, одним з елементів якої є публічна кадастрова карта. Крім того, відкрито доступ до бази даних кадастру для державних реєстраторів прав на нерухоме майно, нотаріусів, органів місцевого самоврядування.

Поряд з цим, нинішній стан земельного кадастру України характеризується проблемами, пов'язаними із недостатньою достовірністю та повнотою існуючої земельно-кадастрової інформації, майже повною відсутністю інформації з обліку якості земель.

Проблемам ведення державного земельного кадастру в Україні та її ефективному впровадженню присвятили праці такі вчені, як М. Володін, А. Даниленко, Д. Добряк, Т. Євсюков, В. Кулініч, М. Лихогруд, Г. Лоїк, А. Лященко, А. Мартин, Л. Новаковський, В. Пашенко, Л. Перович, О. Петраковська, М. Ступень, А. Третяк, П. Черняга та інші.

Більшість європейських країн розробили багатоцільовий кадастр (multi-purpose cadastre) для упорядкування прав власності на нерухоме майно. Дослідження доводять, що успішні практики запровадження такого кадастру інших країн дають можливість визначити сильні та слабкі сторони даної пропозиції. Крім того, варто оцінити розвиток нового багатоцільового кадастру, який дозволяє генерувати правові, економічні, фізичні та інституційні аспекти [2, с. 12; 3, с. 4].

Але ще недостатньою мірою розроблені організаційно-економічні засади функціонування багатоцільового кадастру України як невід'ємної складової правової та фінансової функцій, які повинні взаємодіяти, доповнюючи одна одну.

Мета дослідження – визначення світових кадастрових систем у напрямі формування багатоцільового

кадастру та можливості впровадження зарубіжного досвіду для покращення ведення системи державного земельного кадастру України.

Матеріали і методи дослідження.

Матеріалами дослідження є земельно-кадастрові дані, побудовані на методичних прийомах наукової абстракції, синтезу та аналізу окремих елементів.

Результати дослідження та їх обговорення. За даними Держгеокадастру України державний земельний кадастр розроблений відповідно до найкращих світових стандартів. Він зменшив вартість реєстрації земельних ділянок на 2/3 за рахунок скорочення часу реєстрації та зменшення масштабів корупції. Система Державного земельного кадастру дає можливість оперативно отримувати необхідну інформацію про земельні ділянки на всій території України.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей у складі центрального

органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів здійснюються державними кадастровими реєстраторами [4, с.1].

Наприкінці 2017 р. наповненість Державного земельного кадастру становила 73% від загальної площі земельних ділянок. Розподіл зареєстрованих земельних ділянок за останні роки наведено на рис. 1.

Державна реєстрація земельної ділянки – внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом України «Про Державний земельний кадастр» відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

В Україні діє двокомпонентна кадастрово-реєстраційна система, де функцію кадастрового обліку земельних ділянок забезпечує система державного земельного кадастру, а функцію реєстрації прав Державний реєстр прав (рис. 2).

За останнє десятиріччя здійснюється земельно-реєстраційна реформа, яка спрямована на взаємодію Державного земельного кадастру та

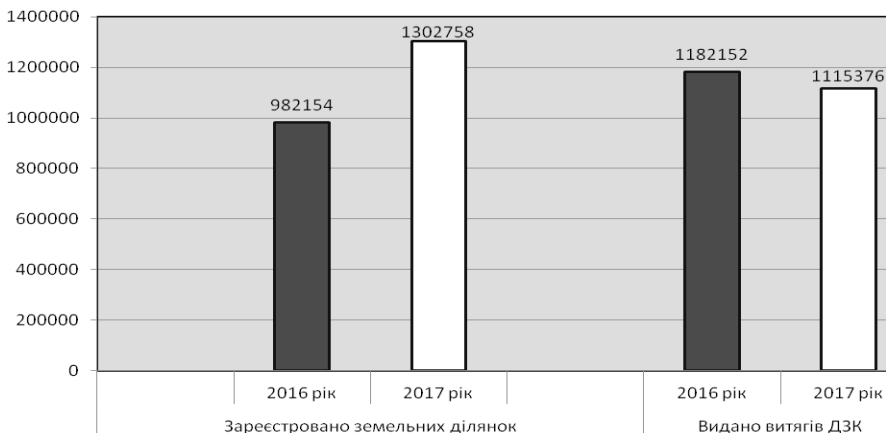


Рис. 1. Відомості про зареєстровані в Державному земельному кадастрі земельні ділянки

Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як важливих інструментів регулювання суспільних відносин щодо набуття та реалізації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно.

Володін М. О. зазначав, що формування багатоцільового кадастру має забезпечуватися його складовими частинами [5, с. 296]. Серед основних функцій кадастрово-реєстраційної системи важливими є правові, оскільки вони забезпечують реєстрацію правового статусу земельних ділянок. Фіскальна ціль кадастру полягає у проведенні кадастрової оцінки земель, інформаційному та організаційному забезпеченні надходження податкових платежів за земельні ресурси; створенні необхідних умов для функціонування ринку нерухомості. Регулююча мета полягає в тому, щоб інформаційно забезпечити формування, удосконалення й функціонування адміністративних та економічних механізмів державного регулювання земельних відносин.

У процесі формування багатоцільового кадастру для моніторингу

використання земель використовують критерії якості, які створюють єдину систему. Формування багатоцільового кадастру (рис. 3) здійснюється на основі визначення відповідних напрямів, що враховують кожну зі складових частин державного земельного кадастру.

Поряд з тим, що системи реєстрації землі спрямовані на захист права власності, вони є потужним важелем стимулювання інвестицій в економіку країни шляхом формування впевненості власників та користувачів у своїх правах на нерухомість.

Фіскальні кадастри можуть забезпечувати лише облік земель, бути базою оподаткування земель. Але багатоцільовий кадастр забезпечує широкий спектр інформації, пов'язаної з землею.

Найбільш поширеними типами кадастрово-реєстраційних систем є актова і титульна. За кадастрово-реєстраційної системи Deeds recording ("реєстрація актів") у реєстр вноситься запис про договір передачі прав на нерухомість як будь-якої приватної угоди (наприклад, нота-

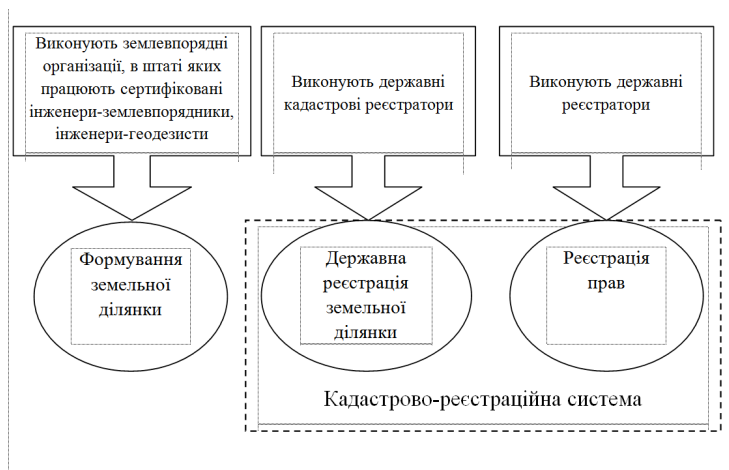


Рис. 2. Кадастрово-реєстраційна система України

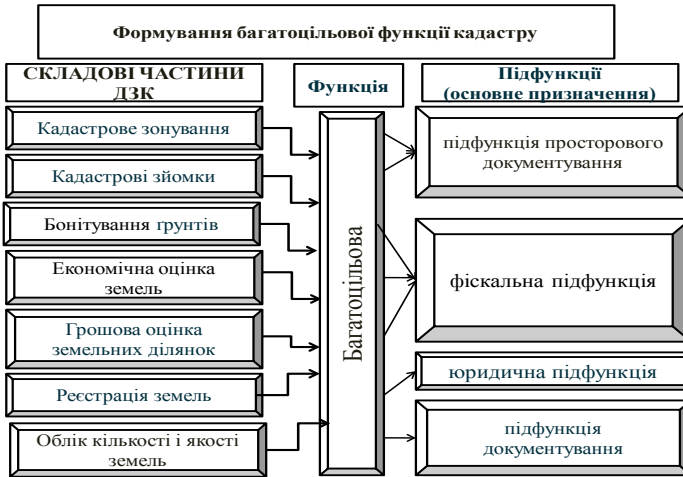


Рис. 3. Формування багатоцільової функції кадастру складовими частинами

ріусом). При цьому держава не несе ніякої відповідальності за ці угоди. Сутність системи реєстрації актів полягає у прийнятті і фіксації документів, що засвідчують окрему земельну операцію (купівлю-продаж). За такої системи паралельно ведеться титульне страхування. Кадастрово-реєстраційна система Title registration (“реєстрація прав або титулів”) – система, за якої реєструється факт самої угоди, оформленої відповідним чином, а також права та обмеження, що становили предмет угоди, а нерухомість відображується на спеціальних кадастрових картах. Головною метою системи реєстрації титулів є надання законного підтвердження права власності і полегшення процесу передачі прав від одного власника до іншого. Класичною титульною системою вважається земельно-реєстраційна система Торренса, запроваджена у 1858 р. в Південній Австралії для захисту інтересів землевласників.

Кадастрова реформа Австралії висвітлена у програмі «Бачення Ка-

дастру 2034 року», яка на сьогодні розкриває основні напрями розвитку кадастру. Вони можуть бути цінними і для нашої країни. Відповідно до цієї програми, кадастр, який є багатофункціональним, доступний, легко візуалізується і зручний у використанні. Для того, щоб максимізувати потенціал кадастру, необхідно створити більше варіантів для використання кадастрової інформації. Безперервний доступ до багатоцільового кадастру створить збільшення можливостей використання шляхом створення ефективної сервісної бази, яка може бути основою для створення нових продуктів та послуг. Легко візуалізований цифровий кадастр створить більш міцну основу розуміння землі та власності на нерухоме майно [6, с. 16]

Отже, багатоцільовий кадастр має бути відкритий та прозорий з урахуванням інтересів суб’єктів приватної власності; послуги мають бути орієнтовані на клієнта; кадастр повинен бути високотехнологічним та зрозумі-



Рис. 4. Модель багатоцільового кадастру

лим; поточна інформація має бути доступною в режимі реального часу; це має бути кадастр, який взаємодіє зі світовими Multipurpose cadastres (рис. 4).

Багато вчених і практиків доводять, що сучасний кадастр повинен бути цифровим, багатоцільовим, відкритим та прозорим, таким, який стане ефективним інструментом управління земельними ресурсами.

Висновки і перспективи.

Україна понад два десятиліття рухалась у напрямі створення національної кадастрової системи, яка запрацювала з 2013 р. Потужним її елементом є Публічна кадастрова карта. Прийнято ряд нормативно-правових документів, які регулюють діяльність у сфері Державного земельного кадастру.

Дослідження міжнародного досвіду формування кадастру доводить, що саме багатоцільовий кадастр має стати потужною базою для сталого розвитку суспільства. Тому для функціонування багатофункціонального кадастру в Україні необхідно:

- клієнт-орієнтований підхід до надання земельно-кадастрових послуг;
- інтегрувати земельно-кадастрові дані в інші кадастрові та реєстраційні системи;
- забезпечити відкритість та прозорість системи для уникнення різного роду зловживань;
- запроваджувати новітні технології ведення кадастрової системи;
- запроваджувати міжнародні принципи та стандарти.

Список використаних джерел

1. Перович Л. Кадастрова система України в контексті світового розвитку. Офіційна хроніка, освіта, наукове, виробниче та громадське життя / Л. Перович, О. Лудчак. – URL: file:///C:/Users/Admin/Downloads/sdgn_2015_1_5.pdf (дата звернення 20.06.2018)
2. Edward Eric Duncan, Alias Abdul Rahman. A Multipurpose Cadastral Framework for Developing Countries-Concepts (PDF Download Available). Available from: <https://www.researchgate.net/publica->

- tion/253954956_A_Multipurpose_Cadastral_Framework_for_Developing_Countries-Concepts [accessed May 29 2018]
3. Sandra Rodriguez, Daniel Páez, Abbas Rajabifard. Analysis of the implementation of multipurpose cadastre in Colombia based on international experiences. Available from: file:///C:/Users/Admin/Downloads/02-07-Rodriguez_Castañeda-892_paper%20(1).pdf (accessed 20 June 2018)
 4. Про державний земельний кадастр : закон України, ухвалений 7 липня 2011 року. Веб-джерело – офіц. сайт Верхов. Ради України [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
 5. Володін М. О. Основи земельного кадастру : навч. посіб. / М. О. Володін. – К., 2000. – 320 с.
 6. Cadastre 2034. Powering Land & Real Property. Cadastral Reform and Innovation for Australia - A National Strategy. Consultation document. April 2014. Available from: https://www.sagi.co.za/documents/AustraliaCadastre_2034_Powering_Land_and_Real_property.pdf (дата звернення 21.06.2018)
- jabifard. Analysis of the implementation of multipurpose cadastre in Colombia based on international experiences. Available from: file:///C:/Users/Admin/Downloads/02-07-Rodriguez_Castañeda-892_paper%20(1).pdf . (accessed 20 June 2018).
4. Law of Ukraine «On State Land Cadastre». Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
 5. Volodin, M. O. (2000) Osnovy zemelnogo kadastru: navchalnyi posibnyk. [Basis of land cadastre: Tutorial]. Kyiv. Ukraine, 320.
 6. Cadastre 2034. Powering Land & Real Property. Cadastral Reform and Innovation for Australia – A National Strategy. Consultation document. April 2014. Available from: https://www.sagi.co.za/documents/AustraliaCadastre_2034_Powering_Land_and_Real_property.pdf . . (accessed 21 June 2018).

O. Tykhenko

PECULIARITIES OF THE FORMATION OF A MULTI-PURPOSE CADASTRE OF UKRAINE

Abstract. *In the article was analyzed the formation of the National Cadastral System was characterized, the model of the two-component cadastral registration system of Ukraine. The state land cadaster is a modern information, even geoinformation systems for identification land plots. The outlines of the property are shown on large scale maps which together with registers, may show the nature, size, value, and legal rights.*

The model of formation of a multipurpose cadastre is presented on the basis of determining the appropriate directions, taking into account each of the constituent parts of the state land cadastre. As a result of the research, it was established that the multi-purpose cadastre should be open, high-tech and understandable; services must be client-oriented; current information must be available in real time.

Keywords: *Multipurpose cadastre, land plot, the registration of ownership, State Land Cadastre*

References

1. Perovych, L., Ludchak, O. Kadastrova systema Ukrainy v konteksty svitovogo rozvytku [Cadastral system of Ukraine in the context of world development]. Official chronicle, education, scientific, industrial and public life. URL: file:///C:/Users/Admin/Downloads/sdgn_2015_1_5.pdf (accessed 20 June 2018).
2. Edward Eric Duncan, Alias Abdul Rahman. A Multipurpose Cadastral Framework for Developing Countries-Concepts (PDF Download Available). Available from: https://www.researchgate.net/publication/253954956_A_Multipurpose_Cadastral_Framework_for_Developing_Countries-Concepts (accessed 29 May 2018).
3. Sandra Rodriguez, Daniel Páez, Abbas Ra-

О. В. Тихенко
ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ
МНОГОЦЕЛЕВОГО КАДАСТРА В УКРАИНЕ

Аннотация. Описано становление национальной кадастровой системы, проанализирована модель кадастрово-регистрационной системы Украины. Оценены типы кадастрово-регистрационных систем, выделены их преимущества и недостатки.

Подана модель формирования многоцелевого кадастра на основе определения соответствующих направлений, которые учитывают каждую из

частей государственного земельного кадастра. В результате проведенных исследований установлено, что многоцелевой кадастр должен быть открытым, высокотехнологичным, понятным в использовании, услуги должны быть ориентированы на клиента, текущая информация должна быть доступной в режиме реального времени; кадастр должен взаимодействовать с мировыми *Multipurpose cadastres*.

Ключевые слова: многоцелевой кадастр; регистрация земель, государственный земельный кадастр, земельный участок