

УДК 528.4

## ПУБЛІЧНІ КАДАСТРОВІ КАРТИ. СВІТОВИЙ ДОСВІД

**І. Тревого**

Національний університет “Львівська політехніка”

**А. Матіщук, Є. Ільків, М. Галярник**

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

**Ключові слова:** кадастрові карти, НКС.

### Постановка проблеми

Національна кадастрова система (НКС), побудована з використанням сучасних інформаційних технологій, надає можливість за рахунок користування відомостями про об'єкти кадастру, які відображені на цифровій картографічній основі, оперативно отримувати необхідну інформацію про землі та земельні ділянки на всій території України.

Доступ до таких відомостей є обмеженим для різних типів користувачів, тому оцінити можливості електронної кадастрової системи дуже важко і про якість її роботи можна робити висновки за відкритою складовою НКС – публічною кадастровою картою.

### Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями

Можливість доступу до даних Державного земельного кадастру України регламентована законодавчо. Згідно зі статтею 36 Закону України “Про Державний земельний кадастр” [1] на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, оприлюднено відомості Державного земельного кадастру про:

- а) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- б) кадастрові номери земельних ділянок;
- в) межі земельних ділянок;
- г) цільове призначення земельних ділянок;
- г) розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права);
- д) обмеження у використанні земель та земельних ділянок;
- е) зведені дані кількісного та якісного обліку земель;
- є) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;
- ж) земельні угіддя;
- з) частини земельної ділянки, на які поширена дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- и) координати поворотних точок меж об'єктів кадастру;
- і) бонітування ґрунтів.

Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей, зазначених у пунктах “а”–“е”, може здійснювати безоплатно будь-який користувач інтернет-сервісів, а відомостей, зазначених у пунктах “є”–“і”, – за плату вичерпне коло фізичних та юридичних осіб, органів місцевого самоврядування та державної влади, встановлених законом.

Вказана законодавча норма сьогодні реалізована у публічній кадастровій карті певною мірою. Доступ до кадастрової карти встановлено через мережу інтернет-

сайтів <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> [2]. З 1 січня 2013 року кожен зможе здійснити пошук, перегляд, копіювання та роздрукування інформації про: межі адміністративно-територіальних одиниць, кадастрові номери, площу, конфігурацію та цільове призначення земельних ділянок (рис. 1). Платних послуг на кадастровому порталі України поки що не надано.

### Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми

Картографічну основу НКС Україна отримала в результаті аерофотознімання усієї території (площа 60,2 млн. га), яке проводили з 2004 р. коштом інвестиційного проекту Світового Банку “Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру”. На основі цих даних було розроблено індексно-кадастрові карти на всю територію країни, які також ввійшли до НКС. Далі була виконана безпрецедентна за масштабом, зважаючи на територію країни, робота із перетворення архівних кадастрових матеріалів, топографічних карт (дорожньої мережі, залізниці, гідрографії, лісів), картограм агровиробничих груп.

Особливістю української публічної кадастрової карти є застосування ортофотопланів як єдиної картографічної основи. Ортофотоплани точніші порівняно з космічними знімками або топографічними картами, використовуються на всій площі карти, повністю охоплюють територію України.

Для того, щоб до бази даних постійно могла надходити нова інформація про ділянки та землі, розташовані у будь-якій точці України, створено спеціальні канали зв'язку на всі 672 територіальні органи Держземагентства, куди поставлено технічне обладнання та впроваджена комплексна система захисту інформації. Окрім того, побудовано два центри обробки даних – основний і резервний, які обладнані сучасними технічними засобами високої потужності. Розроблено програмно-апаратний комплекс для організації ведення кадастру. Ці роботи також виконано відповідно до згаданого інвестиційного проекту Світового Банку.

Кадастрова карта містить інформацію про всі земельні ділянки у межах України, зокрема, присадибні ділянки, землі сільськогосподарського призначення усіх видів власності (приватної, державної та комунальної) як у містах та селах, так і за їх межами, землі промисловості, комерційного призначення тощо. Поступово на кадастрову карту накладатимуть інформацію про ліси, рельєф, наземні й підземні комунікації.

Створення кадастрової карти України є, безумовно, важливим етапом розвитку кадастру. Стан і перспективи використання цієї карти наведено у праці [5].

### Невирішені частини загальної проблеми

Сьогодні неможливо знайти інформацію в Україні про нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок; земельні угіддя; частини земельної ділянки, на які поширена дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; координати поворотних точок меж об'єктів кадастру; бонітування ґрунтів, а також про власників (користувачів) земельних ділянок, зокрема попередніх, через інтернет-сервіси. Тому виникають ризики під час операцій з купівлі-продажу землі, неможливо скласти бізнес-плани для планування сільськогосподарського виробництва тощо.

### Постановка завдання

У статті розглянуто реалізацію доступу і рівень відкритості для пересічних користувачів інтернет-сервісів деяких країн світу до відомостей кадастру та реєстраційних систем щодо застосування вже прийнятих підходів у світі для покращення кадастрової карти України.

### Виклад основного матеріалу дослідження

Для розв'язання поставленої задачі розглянемо основні характеристики чинних кадастрових карт деяких країн світу. Для цього виберемо такі країни: Канада (представник західної півкулі), Франція (Європа), Грузія (країна, що входила до СРСР).

**Канада (площа – 9 984,7 тис. км<sup>2</sup>, населення – 35 млн осіб)**

Реєстрацію прав власності на нерухомість у Канаді здійснюють на основі законодавства провінцій і місцевих структур управління. Кожна провінція має свою систему на базі місцевих органів влади, яка відображає історичні умови цієї провінції. Наприклад, у старій частині країни (східна Канада) системи реєстрації ґрунтів на реєстрації документів і схожі на систему Великобританії. Система провінції Квебек відображає її французький спадок і французьке цивільне право, виконуючи реєстрацію права власності способом, схожим на прийнятий у Франції. У провінції Онтаріо на східній половині території функціонує система реєстрації документів, а на західній – система реєстрації прав. Оскільки реєстрація землі є компетенцією провінції, є десять різних провінційних систем реєстрації прав власності й федеральна система для земель, що є власністю Федерації, якими управляють на федеральному рівні (дві території). Провінція Альберта, фрагмент кадастрової карти якої зображено на рис. 2, має дві системи реєстрації прав власності на землю. Система реєстрації права власності фіксує право власності й сервітуту для землі, яка перебуває у приватній власності. У Державному земельному реєстрі зберігають всі записи щодо оренди державних земель і державних корисних копалин (під поверхнею землі). Наявність двох систем є результатом історичного розвитку.

Система реєстрації прав власності на землю офіційно фіксує право власності. Реєстрація є обов'язковою, але більшість юридичних і фізичних осіб використовують систему для реєстрації своїх прав і інтересів, оскільки система забезпечує їх захист.

Реєстраційна система дає змогу отримати повну правову інформацію про земельну ділянку, а також виконати “історичний пошук”, тобто визначити всіх власників земельної ділянки від сьогоднішнього дня до першого її власника, звичайно, за відповідну плату. Таку роботу можна виконати завдяки строгій системі нумерації прав власності та наявності картографічного матеріалу на всі зареєстровані ділянки. “Історичний пошук” покупці землі здійснюють для того, щоб мінімізувати ризики під час операцій з купівлі-продажу землі.

**Франція (площа – 643,4 тис. км<sup>2</sup> населення – 65,36 млн осіб)**

Копію місцевого кадастру зберігають у місцевій мерії або в Центрі визначення земельного податку. Громадяни мають право доступу до цих документів. Також їх можна переглянути онлайн і завантажити плани земельної реєстрації на сайті органу ведення земельного кадастру Франції <http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do> [3]. За допомогою цього ресурсу можна переглянути земельні ділянки або ділянки забудови, вимірювати їх площу, замовити паперову копію плану або роздрукувати із сайту (рис. 3).

На сайті Національного інституту географії <http://www.ign.fr/> [4] є можливість накладення кадастрової інформації на аерофотознімки та високоякісні карти Geoportai або космічні знімки Google Earth (рис. 4).

На кадастрових планах не вказані особиста інформація про власника, право володіння земельною ділянкою, а також сума, сплачена попередньому власнику. Якщо необхідно дізнатись ім'я власника певної власності або земельної ділянки, то необхідно звернутися до Земельного кадастру муніципалітету, з якого можна одержати виписку. Також можна звернутися у місцеву мерію, яка зобов'язана надати деталі кадастру муніципалітету, хоча офіційно – тільки за наявності письмового запиту. А крім того, можна звернутись в орган земельного оподаткування тієї адміністративної одиниці, де розміщена ця ділянка.

**Грузія (площа – 69,7 тис. км<sup>2</sup>, населення – 4 млн осіб)**

Кадастр у Грузії став доступним у 2011 р. Аерофотознімання територій країни було здійснене за участю декількох організацій, а публічна кадастрова карта Грузії створена на основі сервісу Google Map (рис. 5). Інформацію можна отримати грузинською, англійською і російською мовами. За допомогою кадастрової карти Грузії можна відстежувати в режимі онлайн, як просувається процес реєстрації земельної ділянки.

Меню розділу “Послуги” повідомляє про умови надання даних про об'єкти нерухомості – самі дані там відсутні. Тут можна ознайомитися з інструкціями для отримання відомостей про реєстрацію об'єктів, податки, банківські гарантії, застави, лізинг, заборони на операції з об'єктами тощо. Цікаво, що послуги передбачають різні терміни їх виконання (“звичайний”, “швидкий” і “терміновий”) та, відповідно, за різною ціною. Також з порталу можна завантажити таблиці у форматі Excel, що містять статистичну інформацію з реєстрації нерухомого майна і комерційних об'єктів, розсортовану за періодами (аналог “історичного” пошуку в канадській системі реєстрації).

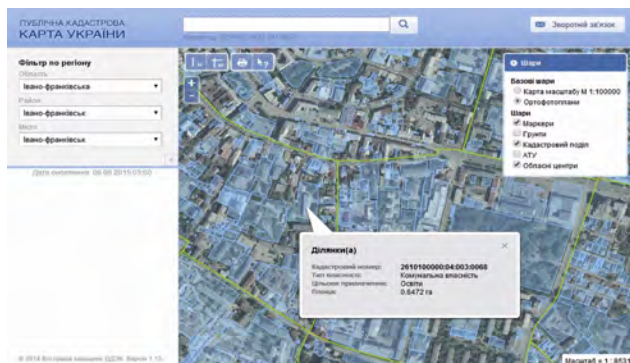


Рис. 1. Фрагмент публічної кадастрової карти України

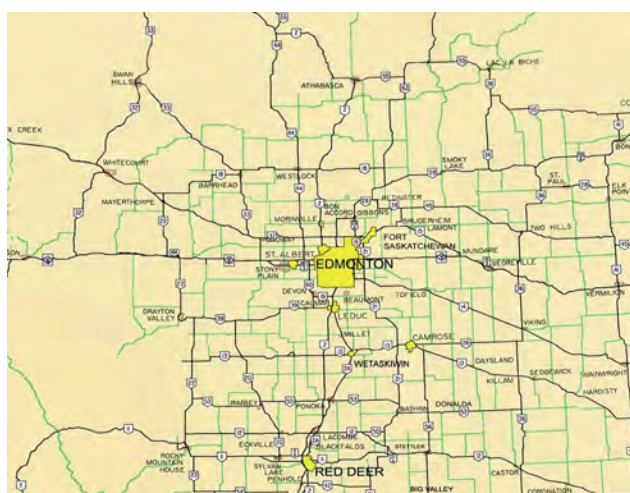


Рис. 2. Фрагмент кадастрової карти провінції Альберта Канади



Рис. 3. Головна сторінка сайту земельного кадастру Франції



Рис. 4. Фрагмент ортофотоплану земельного кадастру Франції

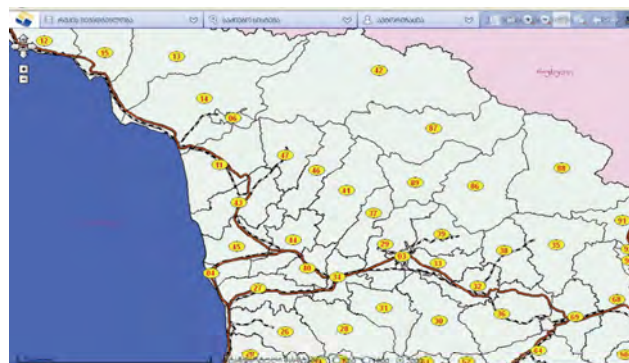


Рис. 5. Фрагмент кадастрової карти Грузії

## Висновки

Визначено основні особливості зарубіжних систем реєстрації та їх відмінності від Національної кадастрової системи України у плані доступу та відомостей кадастру і рівня відкритості для громадян.

Зарубіжні системи кадастру – це система реєстрації прав власності нерухомого майна, складовою частиною якої є земельний кадастр. Ці системи 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 тієї чи іншої 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 і відкриту реєстраційну систему.

## Література

1. Закон України “Про Державний земельний кадастр” № 3613-17, від 08.08.2012 р.
2. Публічна кадастрова карта України <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>
3. Сайт земельного кадастру Франції <http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>.
4. Сайт Національного інституту географії Франції <http://www.ign.fr/>
5. Тревого І. Стан і перспективи використання кадастрової карти України / І. Тревого, Ю. Карпінський // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – 2013. – Вип. 2. – С. 137.

## Публічні кадастрові карти. Світовий досвід І. Тревого, А. Матишук, Є. Ільків, М. Галярник

Розглянуто реалізацію доступу і рівень відкритості для пересічних користувачів інтернет-сервісів країн світу до відомостей кадастру та реєстраційних систем.

## Публичные кадастровые карты. Мировой опыт И. Тревого, А. Матишук, Е. Ильків, М. Галярник

Рассмотрены реализация доступа и уровень открытости для рядовых пользователей интернет-сервисов стран мира к сведениям кадастра и регистрационных систем.

## Public cadastres maps. World experience

I. Trevoho, A. Matischuk, E. Ilkiv, M. Galyarnyk

Realization of access and level of openness is considered for the ordinary users of Internetservices of world countries to information of cadastre and registrations systems.