

УДК: 624.1: 332.54

## **АСПЕКТИ МОНІТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ МІСТ У СИСТЕМІ МІСЬКОГО КАДАСТРУ**

### **ASPECTS OF THE MONITORING OF LANDS OF CITIES IN THE SYSTEM OF URBAN CADASTRE**

**Мироненко М.Л., асистент кафедри земельного адміністрування  
та геоінформаційних систем (ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, м. Харків)**

**Myronenko M. L., assistant of the Department of Land  
Administration and GIS (O. M. Beketov National University of Urban  
Economy, Kharkiv)**

Визначено, що головним призначенням моніторингу земель є отримання достовірної та актуальної інформації, визначення стану міських земель в інтересах підвищення ефективності їх використання та забезпечення охорони земель. Безперервність моніторингу викликана безперервністю процесів функціонування та розвитку міста, а також періодичною переоцінкою критеріїв якості земель та ефективності їх використання.

First of all it is determined that the main purpose of land monitoring is to obtain reliable and relevant information, determine the state of urban land (their availability, legal regime, nature of use, natural and environmental condition, economic value) in order to improve the efficiency of their use and ensure the protection of land.

Soils of urban areas are artificially created surface layer, obtained by displacement, burial or contamination of the natural soil with inorganic materials. Urban land monitoring is required for estimating and forecasting changes in the soil cover under the influence of anthropogenic influences, developing recommendations for preventing and eliminating the consequences of negative processes, and maintaining the state land cadaster. Obtaining accurate information is the primary objective of any monitoring program. Therefore, monitoring programs are needed to obtain the following information:

- receiving information related to a particular problem;

- submission of information for different types of audience (interested public, administration of the enterprise, state bodies) and its dissemination;

- taking measures directly aimed at improving the situation or in order to make appropriate decisions.

The results of land use, obtained in the course of monitoring, are used to prevent and eliminate negative processes on the ground, to maintain a land cadaster and to exercise state control over the use and protection of land. The continuity of monitoring is caused by the continuity of the processes of functioning and development of the city, which affect the state of its lands, as well as the periodic re-evaluation of the criteria of land quality and efficiency of their use.

Thus, the relevance of land monitoring is due to the fact that the level of economically acceptable impact on land in some regions of the country has been exceeded and there is a real threat of complete exhaustion and pollution of land.

Ключові слова: землі міст, моніторинг земель, оцінка земель міст, міське середовище, кадастрова система.

Keywords: the lands of cities, land monitoring, assessment land in cities, the urban environment, the cadastral system.

Актуальність моніторингу земель зумовлена тим, що рівень економічно допустимого впливу на землю в ряді регіонів країни перевищено, існує реальна загроза повного виснаження і забруднення земель. Серйозну небезпеку становлять опустелювання, ерозія ґрунтів, виснаження родючого шару, засолення, заболочування і перезволоження земель, деградація пасовищ і сіножатей, масове підтоплення, техногенне забруднення земель.

Моніторинг земель є частиною державного екологічного моніторингу та являє собою систему спостережень, оцінки та прогнозування, спрямованих на отримання достовірної інформації про стан земель, про їх кількісні та якісні характеристики, їх використання та про стан родючості ґрунтів. Об'єктами державного моніторингу земель є всі землі України [2].

Міські землі – це ґрунти міських територій, що мають

створений людиною поверхневий шар потужністю близько 50 см, отриманий переміщенням, похованням або забрудненням природного ґрунту неґрунтовими матеріалами та привізним органомісним ґрунтом. Такі штучно створені ґрунти і ґрунтоподібні тіла називають урбаноземами [4]. Для урбаноземів характерна сильна зміна кислотності ґрунтів, збагаченість основними елементами живлення рослин, зміна повітряно-теплого і водного режимів ґрунту, переущільненість, кам'янистість тощо.

Обстеження міських земель у системі моніторингових спостережень необхідне для своєчасного виявлення, оцінки та прогнозу змін стану ґрунтового покриву під впливом антропогенних впливів і розробки рекомендацій щодо запобігання і усунення наслідків негативних процесів та для забезпечення інформаційної діяльності з ведення державного земельного кадастру, здійснення державного земельного контролю за використанням та охороною земель.

В рамках моніторингу використання міських земель здійснюється спостереження за використанням земель і земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення. В рамках моніторингу стану земель здійснюються спостереження за зміною кількісних і якісних характеристик земель, в тому числі з урахуванням даних результатів спостережень за станом ґрунтів, їх забрудненням, засмітненням, деградацією, порушенням земель, оцінка і прогнозування змін стану земель.

Моніторинг земель ведеться Державними виконавчими органами з питань земельних ресурсів і землеустрою та іншими зацікавленими міністерствами та відомствами. Отримані дані накопичуються в архівах (фондах) і банках даних автоматизованої інформаційної системи.

Прийняття рішень, пов'язаних із реалізацією дій на землі, обов'язково повинен передувати аналіз безлічі різних достовірних і регулярно оновлюваних даних про стан землі. Основна мета будь-якої програми моніторингу – інформаційна. Результатом її має бути достовірна інформація, усунення тієї чи іншої невизначеності або, навпаки, виявлення нестачі інформації. Тому мета програми моніторингу може бути спрямована на:

- 1) отримання інформації, пов'язаної з конкретною проблемою;

2) подання інформації для різних типів аудиторії (зацікавленої громадськості, адміністрації підприємства, державних органів) та її поширення;

3) вживання заходів, безпосередньо спрямованих на поліпшення ситуації або з метою домогтися прийняття відповідних рішень.

Моніторингові спостереження можуть бути:

- базовими (вихідні, що фіксують стан об'єктів спостереження на момент початку ведення моніторингу);

- оперативними, або черговими (систематичні, на поточний момент);

- періодичними (проведені через певний проміжок часу - тиждень, місяць, рік тощо);

- ретроспективними (проведені до моменту початку ведення моніторингу) [3].

Існує три основних схеми випробування (пробовідбору).

Румбічна схема застосовується для характеристики негативних процесів, що мають точкові джерела виникнення (імпактне хімічне забруднення, радіоактивне забруднення).

Лінійна схема застосовується для характеристики негативних процесів, що мають протяжні джерела виникнення (шумове забруднення уздовж залізничних і автомагістралей).

Впорядковані схеми застосовуються в разі характеристики негативних процесів, що мають поширення по всій досліджуваній території (підтоплення, регіональне хімічне забруднення).

Моніторинг земель, як система науково-виробничих заходів щодо оновлення відомостей про стан земельного фонду, є видом науково-інформаційної та виробничої діяльності, що вимагає певних організаційних, технічних та інших засобів. З цих позицій моніторинг земель є підсистемою ДЗК і кадастру нерухомості в частині актуалізації інформації з обліку якості земель, їх природних властивостей і екологічного стану.

Створення системи оцінки земель дозволило застосувати нормативні, експертні та інші методи управління земельними ресурсами, застосувати результати для формування податкової бази в межах міст, провести розрахунки доходної частини місцевих бюджетів від платежів за землю.

Структура моніторингу земель передбачає такі підсистеми, що

відповідають категоріям земель:

- моніторинг земель сільськогосподарського призначення;
- моніторинг земель населених пунктів;
- моніторинг земель об'єктів промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- моніторинг земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- моніторинг земель лісового фонду;
- моніторинг земель водного фонду;
- моніторинг земель запасу та ін.

Територіальні земельні органи та організації за результатами ведення моніторингу земель надають державним органам і в органи державної влади суб'єктів країни регіональні доповіді про стан земель, а при виявленні особливо небезпечних процесів – оперативну оцінку. Ці доповіді доводять до органів управління з відповідними пропозиціями щодо запобігання та усунення негативних процесів на землі, використовують для ведення земельного кадастру і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Наявність повної і достовірної інформації – найважливіший фактор при прийнятті будь-яких управлінських рішень. Крім провідної ролі в державному управлінні земельними ресурсами інформація про стан і користування (в тому числі про історію використання) земель необхідна для інформаційного забезпечення ринку земель, а також для цілей державного земельного кадастру при визначенні оціночної вартості. Недолік інформації про властивості землі як товару, що купується, якісна характеристика якого є визначальною, призведе до невинновданого заниження або завищення вартості земельних ділянок, створить численні прецеденти для виникнення судових спорів відповідно до існуючих земельних та екологічних норм, визначених законами та постановами [1, 5-8].

Проведена земельна реформа в Україні викликає необхідність подальшого вдосконалення правового механізму охорони ґрунтів як природного ресурсу, внесення відповідних поправок в природоохоронне, земельне та адміністративне законодавство, зміцнення судової системи і посилення державного земельного контролю.

Таким чином, головним призначенням моніторингу земель є отримання достовірної та актуальної інформації, визначення стану міських земель (їх наявність, правовий режим, характер використання, природно-екологічний стан, господарську цінність) в інтересах підвищення ефективності їх використання та забезпечення охорони земель. Безперервність моніторингу викликана безперервністю процесів функціонування та розвитку міста, що відбиваються на стані його земель, а також періодичною переоцінкою критеріїв якості земель та ефективності їх використання.

1. Larsson G. Land registration and Cadastral Systems: tools for land information and management / G. Larsson. — Essex: Longman Scientific and Technical, 1991. — С. 387.

2. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання / Палеха Ю. М. — Київ: Профі, 2006. — 324 с.

3. Мамонов К. А. Застосування ВЕБ геоінформаційних систем для розподілу та використання земель. / Мамонов К. А. // Комунальне господарство міст. Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова. Серія: Технічні науки та архітектура. — Харків, 2016. — Вип. 132. — 144 с.

4. Мамонов К. А. ГІС-забезпечення у раціональному використанні земельних ресурсів міської забудови / К. А. Мамонов, С. Г. Нестеренко, К. І. Вяткін // Науковий вісник будівництва. Харківський національний університет будівництва та архітектури. — Харків, 2016. — Том 86 (№4). — 323 с.

5. Нестеренко С. Г. Дослідження земельного адміністрування та геоінформаційного забезпечення міського будівництва України / С. Г. Нестеренко // Технологічний аудит та резерви виробництва. — Харків, 2017. — № 1/4 (33). — С. 24 -28.

6. Нестеренко С. Г. Проблеми раціонального використання земель для сталого розвитку міста. / С. Г. Нестеренко, Ю. Б. Радзінська. // Сталий розвиток міст (містобудівний аспект): матеріали міжнародної науково-практичної конференції (23 - 24 листопада 2017 року) : тези доповіді. — Харків: ХНУМГ, 2017. — С. 26–27.

7. Третяк А. Основні напрями змін та удосконалення державної земельної політики в Україні. / А. Третяк // Національна безпека і оборона. — 2009. — № 3. — С. 58–63.

8. Шипулін В. Д. ГІС-технології в оцінці землі та нерухомого майна: навч. посіб. / В. Д. Шипулін, Ю. М. Палеха, Е. С. Штерндок // Харків: ХНУМГ, 2014. — 180 с.