

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали IV Міжнародної
науково-практичної конференції**

16-17 листопада 2023 року

Київ 2023

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16-17 листопада 2023 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2023. 290 с.

Видання містить матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи». Тематика конференції відображає комплексність, міждисциплінарність і багатовекторність проблем формування сталого землекористування та інноваційних підходів до їх вирішення. У тезах доповідей учасників представлено технічні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні засади забезпечення формування сталого землекористування.

Матеріали збірника будуть корисними для фахівців у сфері землеустрою, геодезії, картографії, містобудування, геоінформаційних технологій та ін.

The publication contains materials of the IV International scientific-practical conference "Formation of sustainable land use: problems and prospects". The theme of the conference reflects the complexity, interdisciplinarity and multi-vector nature of the problems of sustainable land use formation and innovative approaches to their solution. The participants' reports present the technical, organizational, economic, environmental and social principles of ensuring the formation of sustainable land use.

The materials of the collection will be useful for specialists in the field of land management, geodesy, cartography, urban planning, geographic information technologies, etc.

Матеріали подано в авторській редакції

Materials are submitted in the author's edition

Рекомендовано до друку вченою радою
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України
(протокол № 11 від 23 листопада 2023 р.)

ISBN 978-617-8171-09-4

© Інститут землекористування НААН України, 2023
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2023

Пивоварова А.О.
здобувач ОС Магістр
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна

Бутенко Є.В.
к.е.н., доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Управління земельними ресурсами в Україні є однією з найважливіших складових економічного та соціального розвитку країни. Реформа у сфері земельного кадастру та оцінки земель стала актуальною після незалежності України і триває дотепер.

У наш час швидкими темпами розвиваються технічні засоби та технології ведення кадастрових робіт, що дає змогу на вищому професійному рівні підтримувати ефективність та безпечність кадастрової системи, керуючись принципами прозорості, доступності та достовірності подання інформації щодо кадастрових об'єктів.

Сучасний стан земельного кадастру в Україні характеризується деякими важливими рисами. Процес створення централізованої бази даних, яка містить інформацію про кожну ділянку землі, власників та інші важливі атрибути. Ця база даних створена на основі геоінформаційних технологій і дає можливість зберігати та обробляти великий обсяг інформації.

Не зважаючи на прогрес кадастру в Україні, маємо зупинитись на основних

принципах, яким повинен відповідати кадастр: достовірність, прозорість та публічність доступу до кадастрових даних у режимі on-line, верифікація даних в інші реєстраційні та інформаційні ресурси, відповідність кадастрової інформації національним та європейським стандартам, можливість розширення та внесення змін у структуру кадастру в разі зміни правових актів та технологічних процесів. Наведені принципи є основними, однак не охоплюють усіх інших принципів, яким має відповідати кадастр.

З функціонального погляду кадастр потребуватиме зображення 3D або 4D, оскільки урбанізація територій, розвиток гірських рекреаційних зон вимагає, з одного боку, визначення положення і розмірів підземних споруд (тунелів, транспортних розв'язок, паркінгів, об'єктів сфери обслуговування тощо), з іншого боку, будівництва гірськолижних трас, туристичних маршрутів тощо. Розвиток кадастру актуалізує проблему безпосереднього передавання результатів польових вимірів у кадастрову базу даних у режимі on-line, що дозволить автоматизувати процес оброблення польової кадастрової інформації. Це призупинить дублювання кадастрових робіт та вирішить деякі спірні питання щодо встановлення геопросторового положення кадастрових об'єктів. Такий кадастр називається 4D.

Отже, розвиток кадастру – це багатоцільовий кадастр 4D. Для сталого економічного розвитку держави і окремих регіонів, покращення бізнесу та інвестиційного клімату повинна бути створена інтегрована кадастрова система, тісно пов'язана з такими реєстрами, як права власності, оцінка землі та земельних поліпшень. Кадастрова система буде впливовою складовою завтрашнього стилю життя, потужним важелем менеджменту землі та нерухомості, буде впроваджена в соціальну й економічну структуру – планування традиційного землекористування та урбанізованих територій, оцінки і ступеня використання земель, що стимулюватиме їх ефективне використання і охорону.

Отже, на найближче майбутнє в Україні слід сформувати кадастрову систему, яка б охоплювала багатоцільовий кадастр, реєстри прав власності, оцінки кадастрових об'єктів та інші реєстри. З урахуванням вищезазначеного сформулюємо основні принципи побудови майбутньої кадастрової системи:

- в основу кадастрової системи необхідно покласти право недоторканності власності та правовий статус меж;

- кадастрова інформація повинна подаватися в цифровому варіанті в форматі 3D або 4D;

- у кадастрову систему як імператив залучаються інші реєстри: оцінка землі та земельних поліпшень (будівель, інженерних споруд тощо);

- кадастрова система повинна бути публічна і надавати юридичним та фізичним особам доступ у режимі on-line до необхідної інформації;

- кадастрова система динамічна і її інформація може бути верифікована в

інші бази даних та реєстри;

- система повинна передбачати можливості її розвитку та трансформації;
- побудова кадастрової системи здійснюється в програмному комплексі, сумісному з базами даних інших реєстрів.

Зважаючи на те, що з року в рік зростатиме кількість запитів на доступ у режимі on-line до різноманітних ресурсів кадастрової системи, слід очікувати системніших інтеграційних процесів різних форм діяльності бізнесу, сподіватись на зростання ефективності й активізацію творчої співпраці окремих фізичних та юридичних осіб з перспективою майбутніх інвестицій.

Ще одним важливим напрямом є оцінка земель. Оцінка земель визначає їхню ринкову вартість та призначення. Сучасні методи оцінки в Україні враховують різні аспекти, такі як місцезорозташування, природні ресурси, інфраструктура та інші фактори. Оцінка земель має важливе значення для податкової політики, розвитку місцевих громад та інвестиційного клімату. Тому можна виділити деякі напрямки розвитку для оцінки земель:

- Удосконалення законодавства.

Створення чіткого та сучасного законодавства, яке визначає процедури та критерії оцінки земель. Впровадження механізмів захисту прав власності та забезпечення прозорості у власницьких стосунках.

- Використання технологій:

Впровадження сучасних технологій геоінформаційних систем (ГІС) для збільшення точності та об'єктивності оцінки земель.

- Електронізація процесів. Впровадження електронних систем реєстрації та обліку земельних ділянок.

- Інтеграція з іншими системами. Взаємодія з іншими галузями, такими як містобудування, аграрний сектор та екологія, для повного розуміння впливу різних факторів на вартість земельних ресурсів.

Важливою рисою оцінки земель є наявність основних принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;

- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;

- безперервності процесу оцінки земель;

- доступності використання даних з оцінки земель;

- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Один із ключових напрямків розвитку оцінки земель в Україні - це впровадження сучасних геоінформаційних технологій в процес оцінки земель. Використання геоданих та геоінформаційних систем дозволяє більш точно та ефективно проводити оцінку земель, а також забезпечує більшу доступність інформації для громадян.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України // ВВР. – 2002. – № 3–4, ст. 27.
2. Закон України “Про оцінку земель” // ВВР. – 2004. – № 4, ст. 229.
3. Третяк А. Українські парадокси і проблеми розвитку державного земельного кадастру / А. Третяк // Національна безпека і оборона. Центр Разумкова. – 2011. – № 6. – С. 52–55.
4. Перович І. Кадастрове зонування територій у контексті нової адміністративно-територіальної реформи / І. Перович, Д. Кереуш // Сучасні досягнення геодезичної науки і виробництва. – 2015. – Вип. II (30). – С. 47–52.
5. Перович Л. Кадастрова система України в контексті світового розвитку / Л. Перович, О. Лудчак // Сучасні досягнення геодезичної науки і виробництва. – 2015. – Вип. I. – С. 15–19.

Land cadastre: current state and development prospects

Abstract. Land management in Ukraine is one of the most important components of the country's economic and social development. The reform in the field of land cadastre and land valuation became relevant after Ukraine's independence and is still ongoing. In the near future, Ukraine should form a cadastral system that would include a multipurpose cadastre, property rights registers, cadastral valuation and other registers.