

3. Новак Н.Є. Оптимізація на екологічній та економічній основі землекористування в Україні / Екологічні аспекти охорони родючості ґрунтів і навколишнього природного середовища. Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції. – Т.: Воля, 2006. – с.210-216.
4. Україна: основні тенденції взаємодії суспільства і природи у ХХ ст. Географічні аспекти/ За редакцією чл.-кор. НАН України Л. Г. Руденка. – Київ, 2005.

**Summary:**

*O. Greskiv.* FEATURES OF LAND-TENURE OF TERNOPIL REGION ARE ON BACKGROUND OF NATIONAL TENDENCIES

In the article was considered peculiarities and ways of increase efficiency of using of the landed resources, and also deciding of problems of their protection and recreation at the Ternopil region on background of national tendencies.

Надійшла 22.04.2009р.

УДК 349.414

Марія ІВАНІВ

### АНАЛІЗ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО ОЦІНКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ПРИ ФОРМУВАННІ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

**Постановка проблеми.** Сучасний стан соціально-економічної системи потребує запровадження стратегічного планування процесами територіального розвитку. Побудова стратегії територіального розвитку можлива за умови оцінки його базису на комплексній основі з урахуванням усіх особливостей землекористування. Оцінка землекористування визначається як процес виявлення кількісних і якісних характеристик землі (земельного фонду) та її використання з метою збалансованого розвитку території.

Із початком земельних перетворень значення земельно-кадастрової інформації ще більш зросло, тому що в її об'єктивності стали зацікавлені не тільки державні органи і господарські структури, але і практично всі громадяни та юридичні особи, залучені до земельних відносин.

**Досліджуваність.** Цим питанням займалися багато вчених, зокрема, економічними проблемами використання і охорони земельних ресурсів – Л.Я. Новаковський, А.В. Мельник, О.Г. Топчієв, І.М. Волошин Економічною оцінкою, правовим регулюванням природних ресурсів – А.А. Мінц, М.А. Хвесик, Л.М. Горбач. Значний внесок зробив В.П. Руденко, С.А. Генсірук, С.І. Дорогунцов, В.С. Міщенко, Я.В. Коваль, М.М. Паламарчук та інші.

**Мета:** розкрити поняття земельного кадастру та його ролі у сучасному вирішенні проблем земельних правовідносин, дати визначення оцінки землекористування як окремого етапу процесу планування використання території

**Виклад основного матеріалу дослідження.**

Сучасна система управління земельними ресурсами носить галузевий характер, крім того, вона недостатньо збалансована між міністерствами та відомствами, які створюють управління земельними ресурсами відповідно до функцій землі та соціальних, економічних, екологічних та технічних пріоритетів. [7]

Такі дії системи управління земельними ресурсами, як функціонально-галузеве зонування, територіальне планування та впорядкування землекористування, землеустрій, охорона земель, моніторинг та ведення земельного кадастру Держкомземом України здійснює не в повному обсязі. Фінансуються зазначені роботи за залишковим принципом. Вирішуються в основному політичні (фіскальні інтереси), (роздержавлення, паювання) та технічні заходи (поділ земельних ділянок, оподаткування). Роль землеустрою зведено до оформлення рішень, що приймаються відповідними радами у зв'язку з перерозподілом, землі, видачею державних актів власникам та землекористувачам. [4]

Для здійснення оцінки та цілей планування об'єкт землекористування необхідно чітко визначити в межах фізичного, економічного і соціального контексту території, яку розглядають. Залежно від об'єкту дослідження, цілей розвитку території можуть бути використанні різні методичні підходи:

- двостадійний підхід, у якому на першому етапі здійснюється характеристика кількісного складу земельних угідь з одночасним аналізом природного стану земель, на другому - соціально-економічний аналіз землекористування;
- паралельний підхід, згідно з яким характеристика земель і землекористування здійснюється паралельно з проведенням соціально-економічного аналізу землекористування.

Дво стадійний підхід використовується при оцінці природно-ресурсного потенціалу для різноманітних цілей планування територіального розвитку. Здійснення соціально-економічного аналізу землекористування повинно виходити з наявного, юридично дозволеного і фінансово-доцільного використання території. При цьому результати такої оцінки відображаються на планово-картографічних матеріалах.

Паралельний підхід до оцінки фізичних і природних характеристик земель із соціально-економічним аналізом території застосовується при здійсненні окремих проєктів розвитку певних видів землекористування.

Таким чином, саме двостадійний підхід до оцінки землекористування використовується при формуванні стратегії територіального розвитку, оскільки йому властивий більш повний розгляд об'єкту дослідження, чітка послідовність дій. Оцінка фізичних і природних властивостей землекористування передуює проведенню соціально-економічного аналізу і тому дозволяє обґрунтовано визначати пріоритети у процесі стратегічного планування розвитку території.[7]

Оцінка землекористування передбачає визначення низки показників (натуральних, вартісних, абсолютних, граничних, кількісних та якісних), які узагальнено поділяються на: показники, які характеризують землю як просторовий ресурс; показники оцінки екологічного стану земельних ресурсів і порівняльного аналізу ефективності їх використання; а також прогнозні показники.[5]

Оцінка землекористування є окремим етапом процесу планування використання території. Сутність планування землекористування в контексті територіального розвитку полягає у збалансуванні екологічних, економічних і соціальних цілей на основі врахування властивостей земельних ресурсів, їх цінності та особливостей використання на певній території. Отже, оцінка землекористування повинна бути невід'ємною складовою стратегії територіального розвитку.[4]

У процесі формування стратегії територіального розвитку важливо врахувати зміни в системі земельних і економічних відносин. Для цього здійснюється планування та прогнозування, що охоплюють різні рівні (міжнародний, загальнодержавний, регіональний, місцевий) і часові проміжки (коротко-, середньо- та довгостроковий прогнози).

Стратегія територіального розвитку країни включає прогноз показників кількісної структури земельних ресурсів, їх розподілу за формами власності, суб'єктами власності і господарювання й цільового використання.

Виходячи з розглянутих методичних положень, послідовність оцінки землекористування при формуванні стратегії територіального розвитку можна подати у вигляді наступних логічних підрозділів: а) характеристика земельно-ресурсного потенціалу; б) економічна оцінка землекористування та проблеми його використання; в) стратегія територіального розвитку.[5]

Докорінні перетворення в системі земельних відносин в Україні вимагають докорінних перетворень у сфері управління земельними ресурсами.[2]

Сьогодні потрібна ефективна система управління земельними ресурсами, яка передбачала б гарантування юридичним і фізичним особам конституційних прав власності

на землю; залучення земельних ділянок в економічний обіг; створення цивілізованого ринку землі, як системи юридичних, економічних і соціальних відносин, за якою права на власність земельних ділянок будуть вільно обмінюватись за цивільно-правовими угодами між громадянами та юридичними особами без втручання держави чи органів місцевого самоврядування; впорядкування системи оподаткування землі; розмежування земель державної і комунальної власності; масову первинну приватизацію земельних ділянок різного цільового призначення; розвиток орендних земельних відносин; прийняття виважених управлінських рішень щодо раціонального використання та охорони земель і ін.

В залежності від змісту, порядку і форми здійснення земельне законодавство всю діяльність з управління земельними ресурсами підрозділяє на окремі функції, кожна з яких має визначене самостійне значення. Однією з таких функцій є ведення державного земельного кадастру, який являє собою єдину державну систему земельно-кадастрових робіт, яка призначена для забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.[2]

Державний земельний кадастр ведеться в обов'язковому порядку на землях всіх категорій незалежно від форми власності та цільового призначення.

Державний земельний кадастр – це єдина державна система відомостей та документів, які підтверджують факт виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками, місце розташування та правовий режим земель, оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, їх розподіл між власниками землі та землекористувачами.

Земельно-кадастрова діяльність – це наукова, технічна, виробнича і управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, наукових, землепорядкових організацій з ведення земельного кадастру, організації та здійснення земельно-кадастрових робіт. Земельно-кадастрові роботи – це роботи з кадастрового зонування території, кадастрових зйомок і складання індексних карт (планів) з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, грошової оцінки земельних ділянок, а також роботи, пов'язані із забезпеченням ведення державної реєстрації земельних ділянок, обліку кількості та якості земель. [1]

Земельно-кадастрова документація - це затвержені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, які містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами, земельних ділянок власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, їх кількість, якість, економічна цінність та вартість земель по власниках землі і землекористувачах, населених пунктах та інших адміністративно-територіальних утвореннях.

Отже, саме визначення переконливо свідчить про те, що сучасному земельному кадастру відводиться нова роль, яка торкається дуже важливої проблеми сьогодення - управління земельним ресурсами.

Державний земельний кадастр України ведеться за системою, яка складається з трьох рівнів: базовий (місцевий), регіональний і загальнодержавний залежно від того, які функції він виконує на тому чи іншому рівні.

Для забезпечення створення і функціонування автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, можливостей ефективної обробки і управління інформацією у відповідній інформаційній системі, підтримки зв'язку з іншими галузевими кадастрами та інформаційними системами запроваджується єдина система кадастрової

нумерації земельних ділянок. Кадастровий номер - це індивідуальний, що не повторюється на всій території України знаковий код (номер), призначений для просторової ідентифікації кожної земельної ділянки і який зберігається за датою на весь час її існування.[6]

При реєстрації земельних ділянок враховується унікальність їх місцеположення, забезпечується інформація про їх правові, просторові і якісні характеристики. Кадастрове зонування - це встановлення місця розташування обмежень щодо використання земель, меж кадастрових зон та кварталів, оціночних районів і зон, а також кадастрових номерів адміністративно-територіальних одиниць, зон і кварталів.

Об'єктом реєстрації визнано не тільки земельну ділянку, але й об'єкти нерухомого майна, розміщеного на ній, суб'єкти права на земельні ділянки та їх права. Це дає можливість не тільки гарантувати власникам стійкість і недоторканість об'єктів власності, але й послідовно адаптувати законодавство України, що регулює питання захисту права власності, до законодавства Європейського Союзу, вдосконалення системи обліку земельних ділянок та нерухомого майна, а також створення сприятливих умов для розвитку ринкових відносин та активізації інвестиційної діяльності в Україні.[1]

Значно зростає необхідність у достовірній земельно-обліковій інформації, як просторово кількісній основі регулювання правової частини земельних відносин. Вона забезпечується вивченням земельного фонду в усіх структурних підрозділах за всіма одиницями і елементами на засадах безперервності і систематичності. Держава застосовує єдину систему ведення обліку земель, визначаючи зміст інформації та відповідальні за її подання держструктури, а також контролюючі заходи, що свідчать про вірогідність даних.

Земельно-оціночна інформація включає дані бонітування ґрунтів, економічної і грошової оцінки земель. Бонітування ґрунтів - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Дані бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель переважно застосовуються для обґрунтування організації раціонального використання і охорони земель, від чого залежить їх грошова оцінка.[3]

Протягом багатьох десятиліть була незатребувана фіскальна функція земельного кадастру, яка в сучасних умовах проявляється в інформаційному забезпеченні встановлення базових ставок земельних платежів, розрахунку величини зв'язаних з землею податків для конкретних платників. Цю функцію виконує грошова оцінка земельних ділянок, яка поділяється на нормативну і експертну. Грошову оцінку земельних ділянок - це оцінка землі на рентній основі.[6]

Якщо інформативна грошова оцінка використовується для визначення розміру податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, то експертна грошова оцінка знаходить своє застосування при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, тобто є інструментом регулювання земельних відносин при купівлі-продажу, даруванні, передачі у спадщину, заставі, оренді, створення цивілізованого ринку землі.

#### **Висновки:**

Земельний кадастр виконує певні ролі:

1) регулююча роль кадастру - інформаційно забезпечити формування, удосконалювання і функціонування адміністративних і економічних механізмів державного регулювання земельних відносин, і особливо формування земельного ринку;

2) фіскальна роль кадастру - інформаційно й організаційно забезпечити надходження податкових платежів за земельні ресурси, у т.ч. при здійсненні з ними різних угод (встановлення ставок податку й облік платників податків);

3) правова роль кадастру - забезпечити реєстрацію правового статусу земельних ділянок (їхня належність, дані про угоди, про форму права на ділянку і її право-

володільця) або її інформаційне забезпечення;

4) облікова роль кадастру – здійснити облік земельних ресурсів (їхньої кількості, місця розташування, розподілу між власниками і користувачами, якісного стану, ступеню залучення в ринковий оборот і т. п.) як найважливішого національного надбання;

5) господарська ( агровиробнича) роль кадастру – забезпечити потребу в даних про якість земель для сільськогосподарського (придатність до оброблення тих або інших культур) і іншого використання (для розміщення виробничих об'єктів, лісонасаджень і т. п.).

Ці п'ять пунктів історично вирішуються в рамках земельного кадастру, складають його сучасну суть і обумовлюють необхідність його ведення. На підставі вже зібраної інформації, для вирішення цих завдань, земельний кадастр забезпечує землевпорядні та інші роботи, спрямовані на організацію раціонального використання земель, здійснення контрольних функцій держави щодо управління і використання землі, а також може задовольнити потреби учасників земельного ринку в зведеннях про землі, що втягуються у ринковий оборот. У зв'язку із залученням землі в ринковий оборот, додаткову актуальність набуло давно обговорюване питання про можливість розширеного тлумачення об'єкта земельного кадастру: тільки земля або земля разом із розташованими на ній і під нею рукотворними об'єктами, покладами корисних копалин і т. ін.[1]

Важливим положенням державного земельного кадастру є комплексність відомостей і даних про землю, які характеризуються єдністю в межах ієрархічної структури його ведення.

Сучасна ефективна система управління земельними ресурсами повинна базуватись на адекватній земельно-кадастровій інформаційній системі. Саме з цією метою проводиться вдосконалення сучасної системи земельно-кадастрових даних, яка відійшла від пріоритетів групування інформації навколо узагальнених природно-економічних структур середовища і запрацювала на конкретну земельну ділянку, що стала первинним об'єктом кадастрового процесу.[3]

Отже, треба відзначити, що земельний кадастр виконує дуже важливу роль у врегулюванні земельних відносин в Україні, має виключне значення у стабілізації аграрного сектору української економіки, представляє собою єдину систему всебічних даних про землю, що гарантує забезпечення ефективного управління земельними ресурсами.

#### Література

1. Гнаткович Д.Й. Земельний кадастр. Економіка землекористування.- Львов: Вища школа, 1986. – С. 23-33
2. Земельний кодекс України. Верховна Рада України. 25.10.2001 р. Київ. – 80 с.
3. Магазинович Т. П. Земельний кадастр.- Львів: Світ, 1991. - 452с.
4. Минц А.А. Экономическая оценка естественных ресурсов (научно-методические проблемы учета географических различий и эффективности исследования). – М.: Мысль, 1972.- 303с.
5. Новаковский Л.Я. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов. – Киев.: Высшая школа. Издательство при Киев. университете, 1985. – 60 с.
6. Ступень М.Г. Теоретичні основи Державного земельного кадастру, навчальний посібник. - Львів, 2003. - С.123
7. Хвесик М. А., Горбач Л. М., Кулаковський Ю. П. Економіко-правове регулювання природокористування: Монографія. – К.: Кондор, 2004. – 524 с.

#### Summary:

*Ivaniv M.* AN ANALYSIS OF METHODOLOGICAL APPROACHES IS IN RELATION TO THE ESTIMATION OF LAND-TENURE AT FORMING OF CONTROL THE SYSTEM BY THE LANDED RESOURCES

The landed cadastre carries out a very important role in the settlement of the landed relations in Ukraine, has an exceptional value in stabilizing the agriculture sector of the Ukrainian economy, is the unique system of comprehensive information about earth which guarantees providing of effective management the landed resources.

**Keywords:** estimation of land-tenure, landed cadastre, earth cadastre works, bonito of soils, earth cadastre document.

Надійшла 24.04.2009р.