
ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

УДК 332.64

УДОСКОНАЛЕННЯ ФОРМУВАННЯ ДАНИХ ПРО РЕЖИМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У НОВИХ ОБЛІКОВИХ ФОРМАХ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

*Ковалишин О.Ф., кандидат економічних наук, доцент
Львівський національний аграрний університет
E-mail:Kovalyshynlesya@ukr.net*

Перебудова системи економічної інформації обліку і статистики до міжнародних стандартів зумовлює удосконалення одержання їх даних в Державному земельному кадастрі. В зв'язку з цим у державі запроваджуються нові методичні підходи та облікові форми накопичення даних. Принцип їх формування побудований за схемою перенесення інформації з реєстраційної системи та старих форм у нові, шляхом їх верифікації. У статті проаналізовано структурні недоліки нових форм обліку земель, обґрунтовано напрями удосконалення формування даних про режим землекористування і земельні ділянки у нових облікових формах державного земельного кадастру.

Ключові слова. *Державний земельний кадастр, основний, поточний облік, форми обліку, угіддя, реєстрація земельних ділянок.*

Постановка проблеми.

Перебудова системи економічної інформації обліку і статистики до міжнародних стандартів зумовлює удосконалення одержання їх даних в Державному земельному кадастрі. В зв'язку з цим у державі запроваджуються нові методичні підходи та облікові форми накопичення даних. Принцип їх формування побудований за схемою перенесення інформації з реєстраційної системи та старих форм

у нові, шляхом їх верифікації. Необхідність інтеграції України у світові економічні відносини та перебудова системи економічної інформації обліку і статистики відповідно до міжнародних стандартів, зумовлює удосконалення одержання облікових даних у системі Державного земельного кадастру (далі ДЗК). У зв'язку із цим у державі запроваджуються нові методичні підходи до одержання облікових даних. У статті проаналізовано структурні недоліки нових форм обліку зе-

мель та необхідність їх усунення з метою одержання достовірної та повної інформації про режим землекористування та земельні ділянки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Проблемами удосконалення ведення системи обліку у системі державного земельного кадастру в Україні висвітлена у роботах широкого кола вітчизняних науковців, таких як А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, Т.О. Євсюков, Ю.О. Карпінський, В.В. Кулініч, А.А. Лященко, А.М. Муховиков, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, В.М. Третяк, А.Д. Юрченко та інших.

Метою статті є дослідження стану та напрямів удосконалення формування даних про режим землекористування і земельні ділянки у нових облікових формах державного земельного кадастру.

Матеріали і методи дослідження.

Матеріалами дослідження є нові облікові форми звітності, затверджені наказом № 337 від 30 грудня 2015 року Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження нових форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель» та Інструкції щодо їх заповнення. Дослідження повноти відображення земельно-кадастрових даних побудовані на методичних прийомах наукової абстракції, синтезу та аналізу елементів.

Результати дослідження та їх обговорення.

Призначення державного земельного кадастру полягає у забезпеченні необ-

хідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та 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 [1].

Стаття 1 Закону України «Про державний земельний кадастр» трактує, що ДЗК – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [3]. Зазначимо, що дана інформаційна система створюється в розрізі земельних ділянок під час їх формування та реєстрації у системі ДЗК і реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Така інформація формується спорадично, в залежності від потреб громадян в узаконенні відповідних прав на земельні ділянки.

Проте, основними завданнями ведення ДЗК є:

- а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
- б) застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок;
- в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності [1].

Достовірність відомостей забезпечується в процесі формування та реєстрації земельних ділянок у системі Державного земельного кадастру в Поземельних книгах, повнота

– при проведенні обліку кількості та якості земельних угідь [6, 7].

Згідно ст. 203 Земельного кодексу: «Облік кількості земель – це відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожну земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами» [1].

Основним завданням обліку кількості земель є надання характеристики кожній земельній ділянці, землеволодінню та землекористуванню щодо їх фактичного використання. Тобто це накопичення та систематизація інформації про розміри, склад угідь, їх підвидів відповідно до прийнятої класифікації та господарське використання земельних ділянок і їх природний стан [8].

До 1 січня 2016 року облік кількості земель в Україні проводився у формах 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем відповідно до «Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель», яка затверджена наказом Держстандарту України від 05.11.98 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)» [2].

Такому обліку підлягали усі землі України. Підставою для формування даних у зазначені форми були картографічні і текстові матеріали, які створювалися проектами формування меж відповідних адміністративно-територіальних утворень [6]. Облік вівся від часткового до загального, поділявся на основний і поточний. Результати основного обліку фіксувалися в строго встановлених зазначених вище земельно-кадастрових документах. Поточний облік передбачав система-

тичне внесення змін до результатів кількісного обліку у міру їх виникнення. Остаточне юридичне оформлення результатів поточного обліку проводилося станом на 1 січня кожного року і узагальнювалося на наступних рівнях в автоматизованому режимі програмного комплексу «Земля».

Одним з головних недоліків існуючого земельного кадастрового обліку слід вважати його статистичний характер, який характерний радянській системі. Просторові характеристики обліковувалися з недостатньою точністю та ретельністю. Тому 30 грудня 2015 року Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України наказом № 337 «Про затвердження нових форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель» запровадило форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем та Інструкції щодо їх заповнення [5]. Згідно нього Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру була зобов'язана до 01 липня 2016 року забезпечити перенесення даних державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем) до нових форм звітності з кількісного обліку земель, згідно з цим наказом (форми № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та забезпечити з 1 липня 2016 року ведення кількісного обліку земель, згідно з затвердженими цим наказом формами адміністративної звітності. Отже, цим наказом затверджено такі нові форми звітів, які подано у табл. 1.

Ці звіти складаються державними кадастровими реєстраторами на різних адміністративно-територіальних рівнях.

Перенесення даних державної статистичної звітності із кількісного обліку земель з форм № 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем до нових форм звітності

1. Нові форми адміністративної звітності з кількісного обліку земель

Назва звіту	Основний зміст
«Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності» (форма № 11-зем (квартальна))	Передбачає розподіл за категоріями земель, земельних ділянок за їх цільовим призначенням, за формами власності на землю
«Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та користувачами, формами власності» (форма № 12-зем (річна))	Відображає розподіл земель між фізичними особами, фізичними особами – підприємцями, юридичними особами (власників та користувачів земельних ділянок) за організаційними формами суб'єктів економіки, визначеними відповідно до Статистичного класифікатора організаційних форм суб'єктів економіки, та видами економічної діяльності, визначеними відповідно до національного класифікатора ДК 009:2010 «Класифікації видів економічної діяльності», (далі – КВЕД), формами власності на землю. Форма звітності складається окремо для кожного виду цільового призначення земель
«Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням та угіддями» (форма 15-зем (квартальна))	Відображає розподіл за категоріями земель, земельними ділянками за їхнім цільовим призначенням, за видами земельних угідь
«Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та угіддями» (форма № 16-зем (річна))	Відображає розподіл земель між фізичними особами, фізичними особами – підприємцями, юридичними особами (власників та користувачів земельних ділянок) за організаційними формами суб'єктів економіки, визначеними відповідно до Статистичного класифікатора організаційних форм суб'єктів економіки, та видами економічної діяльності, визначеними відповідно до національного класифікатора ДК 009:2010 «Класифікації видів економічної діяльності», (далі – КВЕД), формами власності на землю., видами земельних угідь. Форма звітності складається окремо для кожного виду цільового призначення земель

сті (форми № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) у вказані терміни не відбулося. За такий короткий час провести заплановані заходи самостійно кадастровому реєстратору не можливо.

Принцип формування даних у нових формах має більш технічний характер, який побудований за схемою перенесення даних з реєстраційної системи та старих облікових форм у нові, шляхом їх верифікації. Тобто,

формування даних здійснюється від часткового до загального, від «земельної ділянки» до «всього земель» відповідного рівня. Загальні дані повинні відповідати даним балансовим стрічкам формам попередньої звітності.

Поряд із позитивними зрушеннями у затвердженні нових форм є недоліки стосовно їх змісту. До нових форм повинна бути внесена інформація, яка ніколи або частково не збира-

лася у системі ДЗК. Коди видів економічної діяльності та статистичні коди організаційних форм суб'єктів економіки взагалі відсутні, що зумовлює одержання їх з інших джерел та проведення значних пошукових робіт. Сьогодні необхідно внести зміни до інформаційної бази електронного документа формату XML у частині внесення зазначеної інформації.

Недоцільно у формах 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем прив'язувати кількість власників землі і кількість земельних ділянок у логічне поєднання визначення суми. У власності однієї фізичної особи може бути кілька земельних ділянок.

У графі 4-10 форм 15-зем, 16-зем зазначена інформація про площі сільськогосподарських угідь, де окремо подана «рілля», з можливими варіантами її використання та «рослинний покрив земель і ґрунти», де виділено сіножаті, пасовища та багаторічні насадження. Постає питання: «Чому останні сільськогосподарські угіддя стали «рослинним покривом і ґрунтом» і до чого тут інформація про ґрунти?» Ґрунти не є угіддями, мають власну класифікацію та назви. У «Інструкції...» не вказано про їх облік.

Не доцільно ґрунтові дороги обліковувати у графі 38 як «землі під дорогами, зокрема під ґрунтовими» у «землях, які використовуються для транспорту». У «Інструкції...» мова йде про «капітальні дороги та відомчі шляхи, які розміщені на землях інших категорій» і нічого не говориться про ґрунтові дороги. Відомчі шляхи і ґрунтові дороги – це ідентичні поняття?

При цьому у графі 34 «у землях під громадською забудовою» виділено окремо вулиці, бульвари, набережні площі. По класу доріг вони є вищими ніж ґрунтові. Сьогодні, для прикладу, ґрун-

тові дороги для обслуговування земельних (часток) паїв виділено на місцевості не всюди і обробіток їх ведеться єдиними масивами. А при консолідації, об'єднанні виділених у натурі паїв ґрунтові дороги будуть залучатися до сільськогосподарського обробітку, що є неможливим для покращених доріг транспорту. «Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами» вносяться окремою 46 графою, після «земель під промисловою забудовою». У такому разі, доцільно виділити окремо сільськогосподарські землі та облікувати в них сільськогосподарські (рілля..., сінокоси, пасовища, багаторічні насадження) та несільськогосподарські (ґрунтові дороги та господарські будівлі і двори) угіддя за принципом форми 6-зем.

Графа 35 «землі під соціально-культурними об'єктами» об'єднує площі земель об'єктів, які несуть різне змістове і фінансове навантаження. Сума значень спотворить інформацію щодо використання об'єднаних земель під різними об'єктами. Для прикладу, амбулаторія і до неї прирівняні магазини та торговельні центри, ресторани і ін. У формах не виділено однієї із важливих бюджетно наповнюючих характеристик землекористування «для комерційного використання». Варто виділити окремо їх у окрему графу, щоб було зрозуміло під якими об'єктами, якої площі земельні ділянки і яке на них фіскальне навантаження.

У графі 38 «землі під дорогами, зокрема під ґрунтовими» вказуються площі земель, які використовуються для капітальних доріг, включаючи «органи управління дорогами та допоміжними службами». Органи управління та допоміжні служби розташовані не на капітальних дорогах, а займають будівлі, споруди, визначену

територію та виконують функції з будівництва та їх ремонту. Доцільніше зазначити їх у графі 39 – «землі під будівлями та спорудами транспорту», де внесено площі земель автотранспортних підприємств.

Також відсутня характеристика щодо земельних ділянок «під сміттєзвалищами та відводом стічних вод». Не обліковуються природоохоронні обмеження у використанні земель, що пов'язані із природно-заповідним фондом, деградацією земель тощо.

І останнє, облік земель та земельних ділянок ведеться в першу чергу для стягування плати за землю і здійснення управління землекористуванням на місцевому рівні територіальними громадами. Проте в територіальних громадах інформація відсутня за прийнятою класифікацією земель і земельних ділянок. Постає питання на кого розрахована така складна і недостатньо досконала процедура обліку.

Ведення цих форм покладається на кадастрового реєстратора різних рівнів, який виконує значну роботу щодо реєстрації земельної ділянки. Полегшення їхньої роботи можливе при налагодженні програмного взаємозв'язку даних форм і електронного документа земельної ділянки формату XML.

Висновки.

Враховання зазначених недоліків у структурній побудові нових форм та удосконалення механізмів формування даних у них підвищать достовірність та прозорість отримання облікових даних про режим землекористування та земельні ділянки у ДЗК. Від їх повноти залежить в подальшому ефективність роботи фіскальної та системи управління землекористуванням на місцевому рівні, забезпеченість інформацією

зацікавлені організації у її використанні та регулюванні земельних відносин і адмініструванні землекористування.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dazru.gov.ua>.
2. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем). – К.: Держкомзем України, 1998.
3. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2013 №3613 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/>.
4. Про Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
5. Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення: Наказ Мінрегіон від 30.12.2015 № 337 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minregion.gov.ua>.
6. Ковалишин О. Ф. Облік кількості земель, земельних ділянок та землекористування юридичних осіб сформованих на різних правах: стан та проблеми в умовах євро інтеграційних процесів / О. Ф. Ковалишин // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 8 – С. 37–42.
7. Ковалишин О. Ф. Проблеми обліку земельних ділянок у системі ДЗК [Електронний ресурс] / О. Ф. Ковалишин, Н. І. Кришеник // Використання й охорона земельних ресурсів: матеріали Міжнар. наук.-практ. інтенет-конф. молодих вчених (Львів, 18 травня 2016 р.). – Режим доступу: <http://www.ua.z-pdf.ru>.
8. Третьак А. М. Концептуальні засади розвитку багатофункціональної моделі земельного

кадастру в Україні / А. М.Третяк // Землевпорядний вісник. – 2014. – №4 – С. 22-26.

References

1. Land Code of Ukraine (2001). [Electronic resource]. – Access: <http://www.dazru.gov.ua>.
2. Instructions for filling out the state statistical report quantifying land (forms №№ 6-earth, 6a-earth, 6b-earth, 2-earth) (1998). – К.: SLC Ukraine.
3. On State Land Cadastre: Law of Ukraine (2013). [Electronic resource]. – Access: <http://zakon.rada.gov.ua/>.
4. On the Procedure of the State Land Cadastre: Cabinet of Ministers of Ukraine (2012). [Electronic resource]. – Access: <http://zakon.rada.gov.ua>.
5. On approval of administrative report quantifying land (forms №№ 11 earth, 12- earth, 15-earth, 16-earth) and instructions for filling them out (2015). [Electronic resource]. – Access: <http://www.minregion.gov.ua>.
6. Kovalyshyn, O. F. (2016). The reported number of lands, land and land use in legal entities formed in various laws: state and problems in terms of European integration processes. *Land Management Journal*, 8, 37-42.
7. Kovalyshyn, O. F., Kryshenyk, N. I. (2016). Problems of land accounting system in SLC [Electronic resource]. – Access: <http://www.ua.z-pdf.ru>.
8. Tretiak, A. M. (2014). Conceptual framework of multi-model land cadastre in Ukraine. *Land Management Journal*, 4, 22 – 26.

Kovalyshyn O.

IMPROVEMENT OF DATA FORMATION IN THE MODE OF LAND USE AND LAND PLOTS IN THE NEW REGISTRATION FORMS OF THE STATE LAND CADASTRE

Restructuring of economic information and statistics keeping with international standards

leads to improvement of obtaining their data in the State Land Cadastre. Therefore, new methodological approaches and registration forms of data acquisition are implemented. The main principle of their functioning considers data transfer from registration system and old forms into new ones by doing verification.

The structural drawbacks of new forms of land account, directions of improvement of data formation mode of land use and land plots in the new forms of the State Land Cadastre have been justified in the article.

Key words: *State Land Cadastre, the main, current account, accounting forms, land, land registration.*

Ковалишин А.Ф.

УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФОРМИРОВАНИЯ ДАННЫХ О РЕЖИМЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В НОВЫХ УЧЕТНЫХ ФОРМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Перестройка системы экономической информации учета и статистики с международными стандартами обуславливает совершенствование получения их данных в Государственном земельном кадастре. В связи с этим в государстве вводятся новые методические подходы и учетные формы накопления данных. Принцип их формирования построен по схеме переноса информации из регистрационной системы и старых форм в новые, путем их верификации. В статье проанализированы структурные недостатки новых форм учета земель, обоснованы направления совершенствования формирования данных о режиме землепользования и земельные участки в новых учетных формах Государственного земельного кадастра.

Ключевые слова: *Государственный земельный кадастр, основной, текущий учет, формы учета, угодья, регистрация земельных участков.*