

ТЕХНІЧНІ, ЗАКОНОДАВЧІ, НОРМАТИВНІ ТА КАДРОВІ ПРОБЛЕМИ КАДАСТРУ

УДК 322.33:528.44

Л. Перович

Національний університет «Львівська політехніка»

КОМПЛЕКСНА ІНТЕГРОВАНА ТЕХНОЛОГІЯ ВИГОТОВЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

© Перович Л., 2007

Показаны пути совместного изготовления технической документации по землеустройству и разработки мероприятий по рациональному использованию земель. Предложенная технология значительно снижает финансовые затраты на изготовление технической документации по землеустройству.

In this article described problems of combined of land tenure documentation and effective take advantage of land. This technology reduces financial expense of the land tenure documentation.

Постановка проблеми. Розвиток земельних відносин на основі співіснування різних форм власності на землю вимагає від землекористувачів та землевласників відповідних юридичних документів. Основними такими документами, які посвідчують право власності та користування є Державні акти права власності на землю, Державні акти на право постійного користування землею та договори про оренду землі.

Землевпорядні роботи, пов'язані з виготовлення технічної документації із землеустрою повинні бути тісно пов'язані з питаннями охорони земель та їх ефективного використання. Таким чином комплексний підхід в питаннях землеустрою, пов'язаний з виготовленням технічної документації із землеустрою та одночасною розробкою пропозицій і рекомендацій щодо охорони цих земель є важливою та актуальною проблемою.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Висвітлені в даній публікації питання тісно пов'язані з Земельним кодексом України, законом України «Про охорону земель», Указом Президента України щодо приватизації земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано вирішення цієї проблеми. Процес становлення нових земельно-майнових відносин проводиться в нашій державі надто повільно. Про це свідчить неодноразовий переніс граничних термінів завершення приватизації земельних ділянок, наданих громадянам у користування. Відповідно до Перехідних положень [1] приватизація землі повинна бути завершена до 01.01.2008 р.

Однак, в багатьох регіонах ігнорується виконання Указів Президента та законів України, рівень приватизації землі сягає не більше 50 відсотків.

Постановка завдання. Однією із основних проблем повільної приватизації земельних ділянок є неспроможність сільського населення оплати витрат, пов'язані з виготовленням технічної землепорядної документації. В зв'язку з цим виникає проблема дослідження та розробки низки технічних, правових та економічних механізмів, які б дозволили значно знизити витрати на розробку технічної документації. При цьому слід зауважити, що виготовлення технічної документації не повинно бути самоціллю, а має супроводжуватись комплексом робіт, пов'язаних з охороною земель на даній території та їх ефективним використанням.

Невирішені частини загальної проблеми. Формування прав власності на землю та користування нею на основі правочинних документів є однією із першочергових задач в земельних відносинах. Вирішення цих задач сприятиме залученню інвестицій та кредитних фондів в земельні ресурси, сприятиме підтримці сільськогосподарського виробника та розвитку місцевого підприємства. Одночасно, вирішення питань виготовлення технічної документації із землеустрою повинно тісно ув'язуватись з охороною земель та їх раціональним використанням. Власна цій проблематиці присвячена дана публікація.

Виклад основного матеріалу. Починаючи з 1992 року в Україні здійснюється приватизація земельних ділянок для індивідуального, дачного і гаражного будівництва, ведення особистого селянського господарства тощо. З цією метою виготовляється відповідна технічна документація.

Слід зауважити, що по-перше темпи приватизації землі залишаються достатньо низькими із-за недостатнього фінансування землевпорядних робіт, пов'язаних з користуванням та приватизацією земель, а по-друге – високими цінами на розробку технічної документації, що не завжди задовольняє платіжеспроможність населення. З іншого боку, землевпорядну документацію виготовляють без врахування факторів майбутніх ризиків, тобто збереження агро ландшафтів та природної родючості земель. Звідси виникає задача комплексного вирішення даної проблеми – розробки технічної документації із землеустрою з врахуванням пропозицій та рекомендацій щодо їх ефективного використання та охорони.

Комплексну інтегровану технологію виготовлення технічної документації із землеустрою та ефективного використання земель представимо на рис. 1.

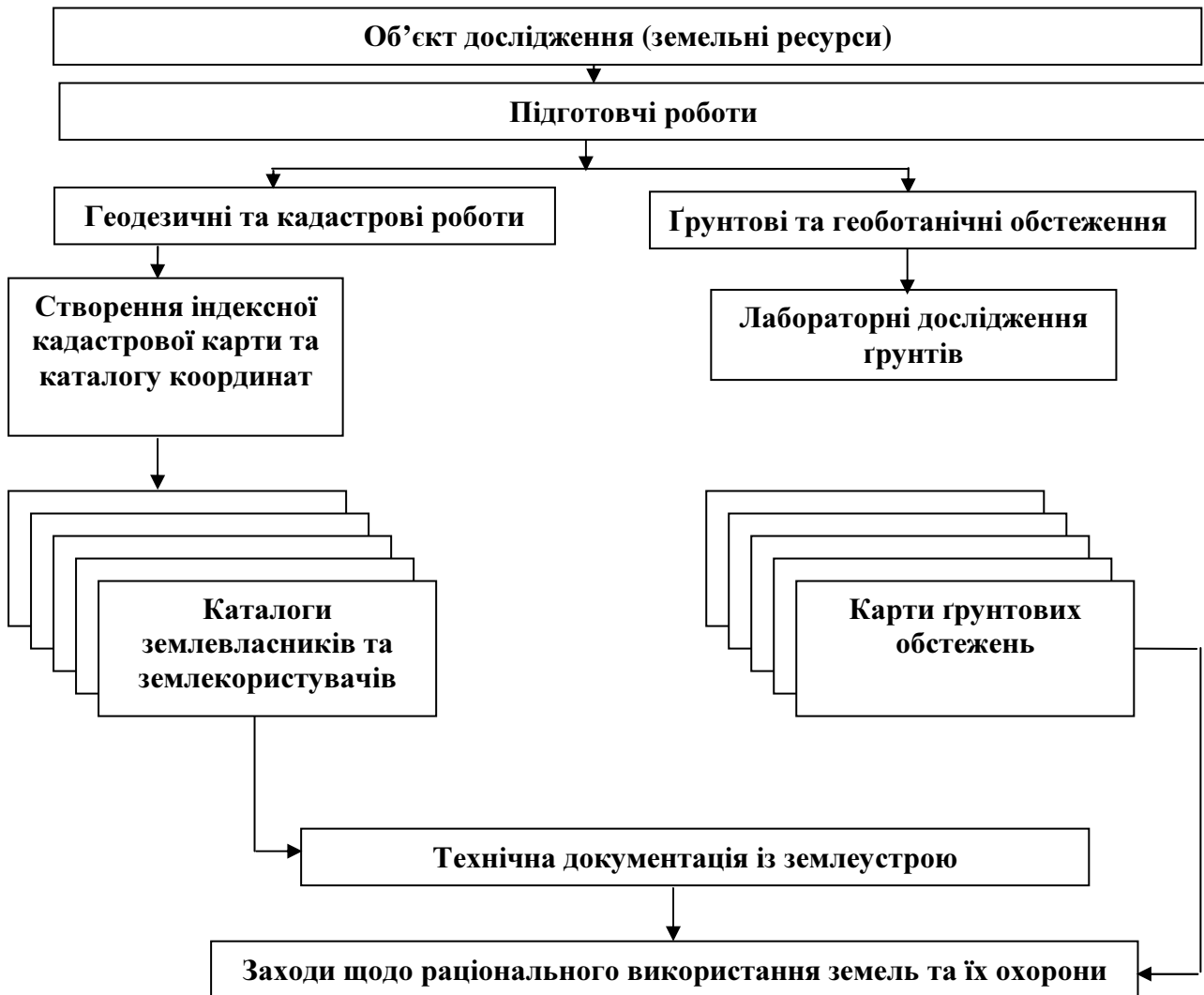


Рис. 1 Технологічна схема ведення робіт із землеустрою

На даному рисунку показано, що об'єктом дослідження є земельні ресурси певного адміністративно-територіального утворення.

Основною проблемою, яка виникла в даний час в Україні є ідентифікація прав власності чи користування окремими земельними ділянками з врахуванням принципу найкращого та найефективнішого їх використання при умові збереження та охорони земель.

На підготовчій стадії вирішення даної проблеми збирають існуючі землевпорядні та картографічні матеріали на дану територію, вивчають землеоціночну документацію, наявні ґрунтові, геоботанічні, гідрогеологічні обстеження тощо; встановлюють правовий статус використання земель землевласниками та землекористувачами; визначають шляхи прив'язки знімальної геодезичної мережі до єдиної системи координат держави.

Після камерального вивчення всіх наявних матеріалів по даній території та її безпосереднього польового обслідування приступають до виконання геодезичних та кадастрових робіт, а також ґрунтових та інших польових обстежень.

В процесі геодезичних робіт будують опорну знімальну мережу для забезпечення кадастрового знімання земельних ділянок для великих масивів земель сільськогосподарського та лісгосподарського призначення в М 1:5000 з виділенням паїв (земельних часток) кожного землекористувача. В населених пунктах знімання ведуть в М 1:1000 (1:2000) з виділенням земельних ділянок кожного землевласника чи землекористувача.

В процесі виконання геодезичних робіт проводять ряд кадастрових робіт. Зокрема, встановлюють і погоджують межі суміжних землевласників чи землекористувачів; ідентифікують право користування чи розпорядження земельними ділянками окремими фізичними та юридичними особами; визначають фактичне цільове використання землі; роблять зонування території та присвоюють кадастрові номери земельним ділянкам. Після завершення польових геодезичних та кадастрових робіт створюють індексну кадастрову карту всієї території в М 1:5000 та індексні кадастрові карти по окремим кварталам (М 1:2000; 1:1000).

Заключним результатом даного етапу є створення каталогу координат опорної знімальної мережі, індексних кадастрових карт М 1:5000; 1:2000 та 1:1000, а також списку (реєстру) землевласників та землекористувачів, де включають назву землевласника чи землекористувача, його ідентифікаційний код, кадастровий номер земельної ділянки, її площу, нормативну грошову ціну, величину земельного податку (орендної плати) та правовстановлюючий документ на неї.

Після завершення польових та лабораторних досліджень ґрунтів, використовуючи наявний картографічний матеріал, складають картограми агропромислових груп ґрунтів даної території, вмісту рухомих поживних речовин (азоту, фосфору, калію), кислотності, а також картограму крутизни схилів. На основі проведених досліджень складають схему раціонального використання земель даної території та розробляють ряд заходів і рекомендацій по охороні ґрунтів. При цьому стає можливим надати рекомендації щодо охорони ґрунтів та їх ефективного використання кожному землевласнику чи землекористувачу зокрема.

Зауважимо, що відповідно до частини другої ст. 209 Земельного кодексу «кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, використовуються виключно на освоєння земель для сільськогосподарських і лісгосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель, відповідно до розроблених програм та процесів землеустрою. Використання цих коштів на інші цілі не допускається».

Таким чином, консолідує фінансові кошти, які призначені для охорони земель та кошти окремих юридичних і фізичних осіб на виготовлення технічної документації щодо прав власності та проектів відведення земель можна створити єдину інтегровану систему забезпечення територій різнобічною землевпорядною документацією. Така консолідація коштів дозволить значно здешевити виконання окремих процесів робіт із землеустрою.

Реалізація розроблених теоретичних положень пройшла апробацію на території Підлісківської сільської ради Долинського району Івано-Франківської області. Відповідно до розробленої вищенаведеної технологічної схеми виконаний комплекс геодезичних та кадастрових

робіт, а під керівництвом професора Панаса Р. М. – комплекс ґрунтових обстежень та розробка заходів щодо раціонального використання земель та їх охорони.

Здешевлення окремих видів робіт із землеустрою склало 3-4 рази.

Висновки. Запропонована комплексна інтегрована технологія виготовлення документації із землеустрою має практичне значення і дозволяє: підвищити якість землевпорядних робіт; здешевити виготовлення технічної документації на окремі види робіт; здійснювати охорону земель і їх раціональне використання як в цілому на території, так і окремими землевласниками та землекористувачами.

1. Земельний кодекс України – Харків : Тов «Одіссей», 2002. – 600 с. 2. Закон України «Про охорону земель», 19.06.2003, № 962 – IV.

S. Harasimowicz, J. Janus
Akademia Rolnicza w Krakowie

LINIE I STREFY RÓŻNIC ODLEGŁOŚCI Z SIEDLISK DO DZIAŁEK I ICH ODDZIAŁYWANIE NA PRZEBIEG GRANIC MIĘDZY GOSPODARSTWAMI

© Harasimowicz S., Janus J., 2007

Distance between farmlands and household dwellings present one of the most important factors that have a bearing on profitability of agricultural production. Presented editorial contains a description of methodology of determining lines and zones of equal variances of distances from farm holdings to land plots within the area of Filipowice village. The analysis was conducted based on calculated matrix of distances of all farm holdings to all land plots situated in the given village, counted along agricultural transport routes. The presented methodology may represent an element of valuation of agricultural land spatial structure. A matrix used in calculation represents also an important element of optimizing procedures for agricultural land arrangement.

1. Wprowadzenie

Odległość uprawianych ґрунтів od siedlisk gospodarstw jest jednym z ważnych czynników wpływających na opłacalność produkcji rolniczej. Przybliżenie ґрунтів do siedlisk o jeden kilometr prowadzi do zmniejszenia nakładów na transport rolniczy o 10 do 25% oraz obniżenia uzyskiwanego dochodu o 5 do 10% {Dembowska i Lachert 1974, Stelmach i inni 1975, Woch 1989}.

Odległości działek ґрунтовych od siedlisk gospodarstw we wsi wykazują duże, przeważnie przypadkowe, zróżnicowanie. Utrudnia to ocenę położenia działek ґрунтовych na terenie wsi oraz interpretację zmian ich przynależności do gospodarstw. Zakres zmian odległości ґрунтів do siedlisk określają w ogólnych zarysach rozmiary wsi, położenie terenów osiedlowych oraz układ dróg dojazdowych do ґрунтів uwzględniający różnorodne przeszkody terenowe w postaci potoków, linii kolejowych itp. Zupełnie odmiennie kształtuje się rozkład różnic odległości do działek z siedlisk wybranych dwu gospodarstw. Zmienność tych różnic odległości jest stosunkowo niewielka i ograniczona przez odległość między rozpatrywanymi siedliskami. Charakteryzuje ją zaledwie kilka różnic odległości, które odnoszą się do przeważającej większości działek.

Analiza położenia działek ґрунтовych na terenie wsi oraz wydzielonych stref i ograniczających je linii równych różnic odległości z siedlisk do ґрунтів została przeprowadzona na podstawie obliczonej macierzy odległości wszystkich siedlisk do wszystkich działek położonych w danej wsi. Określone na tej podstawie granice stref różnic odległości mają przebieg przybliżony, ponieważ odległości mierzone są do najbliższych wierzchołków tych działek, a odnoszą się do całego ich obszaru rozciągającego się