

КАДАСТР І МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

CADASTRE AND LAND MONITORING

УДК 332.54

І. ПЕРОВИЧ

Кафедра фотограмметрії та геоінформатики, Національний університет “Львівська політехніка”, вул. С. Бандери, 12, Львів, Україна, 79013, тел. +38(032)2582631, ел. пошта: cadastr@if.ua

ДОСТОВІРНІСТЬ ІНФОРМАТИВНОСТІ ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ УКРАЇНИ

Мета. Достовірність інформативності публічної кадастрової карти України є важливою складовою відкритого демократичного суспільства. Вона дає змогу приймати адекватні існуючим реаліям адміністративні рішення органів влади щодо розвитку територій, окремих фізичних та юридичних осіб щодо інвестицій, зміни форм власності та цільового використання земель тощо. Зважаючи на вищевикладене, на основі аналізу даних публічної кадастрової карти України запропоновані методичні підходи до усунення існуючих недоречностей, які виявлені на цій карті. **Методика.** В основу виконаних досліджень покладені методи аналітичного аналізу та системного підходу усунення недостовірних даних щодо місця розташування земельних ділянок, точності відображення їхніх площ та правового статусу. Зокрема, виконано дослідження достовірності інформації публічної кадастрової карти для Західного регіону України (курорт Східниця та Східне (м. Кривий Ріг)). **Результати.** Для частини земельних ділянок встановлено: їх місцезосташування не відповідає реальному стану, як в розрізі окремих населених пунктів, так і регіонів; точність представлення площ є різною; не встановлена форма власності, а для деяких земельних ділянок і цільове призначення та порядковий номер. З метою усунення вказаних недоречностей вдосконалено методику інформативності публічної карти України шляхом відповідного корегування існуючих обмінних файлів, спираючись на достовірність кадастрових номерів окремих земельних ділянок. **Наукова новизна.** Запропоновано одночасно відображати місцезосташування земельної ділянки на публічній кадастровій карті, використовуючи унікальний кадастровий номер; точність представлення площ земельних ділянок повинна відповідати масштабу карти, категорії земель та величині самої площі; форми власності повинні бути обов'язково представлені, інакше такі файли повинні бути відкориговані або анульовані. **Практична значущість.** Проведені теоретичні дослідження та практичні рекомендації дають змогу покращати достовірність даних щодо земельних ділянок, приведених на публічній кадастровій карті України, що сприятиме розвитку територій та покращанню інвестиційного клімату.

Ключові слова: публічна кадастрова карта; земельна ділянка; місцезосташування; тип власності; площа.

Вступ

Розвиток демократичного суспільства сприяє відкритості та доступності державних органів влади, широкого кола громадськості до речових прав окремих юридичних та фізичних осіб [“Про місцеве самоврядування в Україні”: закон України, – К.: Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170; “Про добровільне об'єднання територіальних громад”: Закон України № 157-VIII від 5.02.2015 р.]. Цьому процесу сприяють поправки до ст. 28 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, де, зокрема, вказано, що “...інформація про

зарєєстровані права та обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, є відкритою та загальною доступною”.

Беззаперечно, що у Державному реєстрі прав повинні бути відображені відомості, достовірність яких не викликає сумнівів.

Державна реєстрація прав на земельні ділянки ґрунтується на відповідних рішеннях органів державної влади або місцевого самоврядування, інших документах, які мають юридичну силу щодо набуття прав власності. Важливою складовою частиною Державного реєстру прав на землю є документація із землеустрою, де невід'ємною її частиною є гео-

дезичні координати та картографічні матеріали, які дають можливість однозначно визначати на місцевості межі окремих земельно-майнових одиниць, їх площі, зони обмежень та обтяжень тощо. Точність визначення просторового положення межових знаків регламентується відповідними нормативними документами, а в деяких випадках може встановлюватись Замовником робіт із землеустрою, враховуючи потреби під час виконання конкретного завдання. В національному масштабі геодезичні координати межових знаків усіх без винятку земельно-майнових одиниць повинні визначатись в єдиній для усієї країни системі координат.

У багатьох країнах світу кадастрові карти є публічним інструментом доступу до інформації, яка насамперед демонструє відкритість суспільства, а, з іншого боку, ефективно сприяє земельному менеджменту. При цьому інформація, яка відображається на кадастрових картах, може бути різноманітною.

Наприклад, у США [Електронний ресурс: United State Departement of the Interior, Bureau of Land Management, Cadastral Survey. Specification for Descriptions of land: For use in land Orders, executive orders, proclamations, Federal register documents, and land description databases] розграфка кадастрових карт ведеться у кожному штаті. На картографічних матеріалах вказують ідентифікаційний номер земельної ділянки, а також може бути приведена її площа та вартість.

У кадастровій системі Австралії ідентифікація земельних ділянок включає геометричний опис меж та нерухомості [Електронний ресурс: Anzlic Committee on surveying and mapping Cadastre 2034. Powering Land and Real Property. Cadastral Reform and Innovation for Australia – a National strategy].

В усіх країнах Європи обов'язковим атрибутом кадастрової карти є ідентифікаційні номери земельних ділянок [Електронний ресурс: Cadastral Geographic information Systems in Europe Gabor Remetey-Fulopp]. Форми власності на землю, її оцінна вартість та інші показники у різних країнах можуть бути представлені в окремих реєстрах.

У більшості країн кадастрові карти є орієнтиром розвитку територій та вкладення інвестицій.

Отже, кадастрові карти є передумовою земельного адміністрування [Електронний ресурс: United Nations Economic Commission for Europe. Land administration guidelines. New York and Geneva; Committee on surveying and mapping. Modern Cadastre and Land Administration jude Wallace] та захисту прав власності [Електронний ресурс: Cadastral Geographic information Systems in Europe Gabor Remetey-Fulopp].

В період трансформації та розвитку земельної політики щодо прозорості та відкритого доступу до Державного реєстру прав на землю особливого статусу набуває створена колишнім Держземагенством України публічна кадастрова карта (ПКК), на якій наводиться місцезнаходження зареєстрованої земельної ділянки, її кадастровий номер, цільове призначення та форма власності [Картографічний веб-сервіс. Публічна кадастрова карта України: <http://www.map.land.gov.ua/kadastrova-karta>].

Отже, на ПКК України відображений комплекс інформації, якої не має на жодній кадастровій карті світу.

Безумовно, ПКК, яка презентована теперішнім Держгеокадастром України в Інтернеті у вільному доступі повинна бути достовірним мірилом відкритості органів влади щодо власності на землю.

Враховуючи ці позиції, розглянемо достовірність інформації, представленої на ПКК.

Мета

Мета роботи – дослідження достовірності інформативності ПКК показали, з одного боку, недосконалість технічного (геодезичного) супроводу земельної реформи, а з іншого, – правового.

Презентовані на ПКК місцезнаходження окремих земельних ділянок не відповідають дійсному. Багато окремих земельно-майнових одиниць перетинаються на карті, що в реальних умовах неможливо; знаходяться на землях режимних об'єктів; водоймах, транспортних магістралях тощо. Усе це вказує на низьку якість кадастрових робіт і відсутність єдиного системного методологічного підходу щодо ведення земельно-кадастрових робіт в єдиній національній системі координат.

Встановлено, що середня квадратична похибка положення окремих точок на ПКК становить близько 9 м, а з використанням електронних ресурсів Google Maps аналогічна похибка становить близько 4 м [До питання публічної кадастрової карти /Л. Перович, О. Пашко, І. Перович // Геоінформаційний моніторинг навколишнього середовища: GNSS- і GIS-технологій. XVIII Міжнародний науково-технічний симпозіум, 10–15 вересня 2013 р., Алушта (Крим): Львівська політехніка, 2013, с. 46–49.]. Звідси можна зробити висновок, що ПКК відповідає масштабу 1:100000, а за картографічними ресурсами Google Maps [Картографічний веб-сервіс Google Maps: <https://maps.google.com.ua>] можна було б отримати електронну карту М 1:50000, що вказує на поспішність прийняття рішення щодо створення окремого картографічного продукту ПКК, що призвело до значних державних фінансових і матеріальних затрат. До речі, в Болгарії ПКК побудована на основі Google Maps [Електронний ресурс [www.unece.org / fileadmin / DAM / hlm / prgm / cph / experts / bulgaria / documents Cadastre in Republic of Bulgaria a Guarantee for wight of ownership of immovable properties](http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/cph/experts/bulgaria/documents/Cadastre_in_Republic_of_Bulgaria_a_Guarantee_for_wight_of_ownership_of_immovable_properties;); Електронний ресурс [land.gov.ua / Kadastr/](http://land.gov.ua/Kadastr/); О. Нагорна. Мандри публічними кадастровими картами світу].

Зауважимо, що у будь-якому випадку ПКК призначена для загальнодоступного огляду стану земельної реформи, встановлення місцезнаходження земельних ділянок різних форм власності, що дає змогу зацікавленим юридичним та фізичним особам, органам державної влади та місцевого самоврядування приймати відповідні обґрунтовані передпроектні рішення щодо розвитку територій, організації окремих землеволодінь та землекористувань, створення схем охорони земель та довкілля тощо. Однак ПКК не може бути використана для розроблення конкретних технічних проектів, іншої земельпорядної документації.

Наукова новизна і практична значущість

Зважаючи на вищевикладене, потрібно передбачити кардинальні зміни процедури внесення окремих земельно-майнових одиниць на ПКК. Для цього, по-перше, потрібно

“поставити” на свої реальні місця земельні ділянки, які на ПКК перетинаються, знаходяться на транспортних магістралях, у водоймах тощо. З цією метою для усунення цього недоліка виконавцю наповнення ПКК потрібно користуватись не значенням геодезичних координат пунктів повороту меж, які здебільшого на одній і тій самій території є в різних системах координат або визначені помилково, а використовуючи унікальний кадастровий номер, який однозначно визначає місцезнаходження земельної ділянки, розташувати їх на своїх реальних місцях за допомогою дешифрування на місцевості ПКК.

Для усунення недоліків відображення точності площ можливі підхід, коли нормативними документами точність визначення площ залежить від категорії земель та величин самих площ. З іншого боку, відображення точності площ повинно відповідати масштабу ПКК.

Правові аспекти земельних ділянок повинні бути однозначно встановлені під час перевірки файлів, в іншому разі мають бути анульовані відповідні правові акти, як недостовірні.

Результати

На презентованій ПКК виявлено багато недоречностей організаційно-методичного та правового характеру. Зокрема, для багатьох земельних ділянок не приведені форми власності.

Для прикладу розглянемо фрагмент ортофотоплану ПКК населеного пункту Новий Кропивник Дрогобицького району Львівської області, територія якого є складовою частиною відомого курорту “Східниця” (рис. 1) та м. Кривий Ріг (рис. 2).

У таблиці подамо семантичну інформацію щодо земельних ділянок 1, 2, ..., 11, зображених на рис. 1, 2.

Зауважимо, що код цільового використання 1.2 передбачає ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокосіння і випасання худоби, а 1.8 – індивідуальне житлове, гаражне і дачне будівництво, 2.0 та 2.1 – землі сільськогосподарського призначення.

Аналіз фрагмента ортофотопланів ПКК (рис. 1) та таблиці дає змогу зробити такі висновки:

- місцезнаходження земельних ділянок, зображених на ПКК, у деяких випадках не

відповідає їх реальному розташуванню. Зокрема, земельні ділянки 4, 5, 6 пересікають вулично-шляхову мережу, що в реальних умо-

вах є неправдоподібно, а земельні ділянки 1, 2 та 3 знаходяться на землях лісового призначення;

Семантичні відомості про земельні ділянки Semantic information about the land

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Цільове використання	Тип власності	Площа, га
	Код КОАГУУ 4621285100:			
1	04:001:0014	1,8	не визначено	0,2294
2	04:001:0015	1,2	не визначено	0,0637
3	01:001:0032	1,2	не визначено	0,5031
4	01:002:0389	1,2	не визначено	0,6501
5	01:002:0388	1,8	не визначено	0,25
6	01:001:0349	1,2	не визначено	0,4
	1211000000:			
7	04:300	—	—	—
8	04:321	—	—	—
9	04:315:0008	2,0	комунальна	0,1
	4823986700:			
10	02:000:0229	2,1	не визначено	1,8957
11	02:000:0227	2,1	не визначено	3,6753

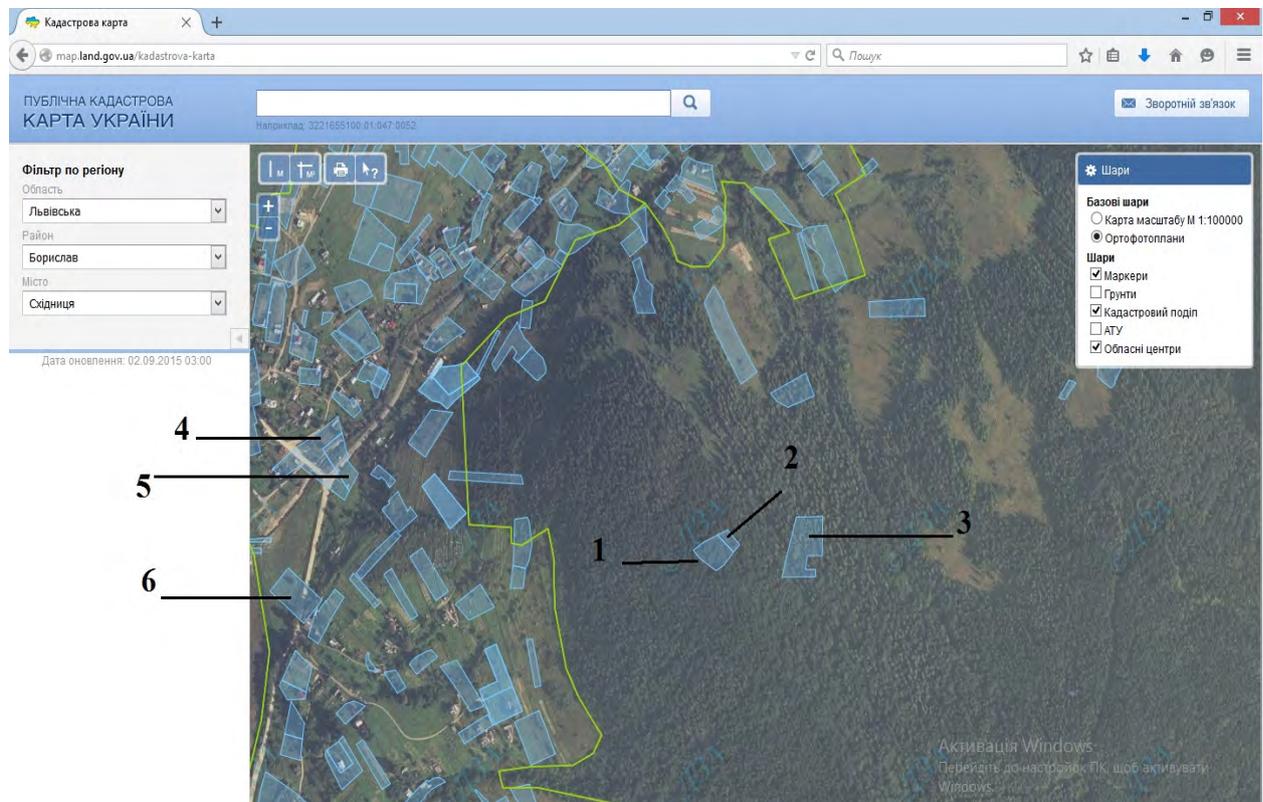


Рис. 1. Фрагмент публічної кадастрової карти с. Східниця
Fig. 1. The fragment of Skhidnytsia public cadastral map

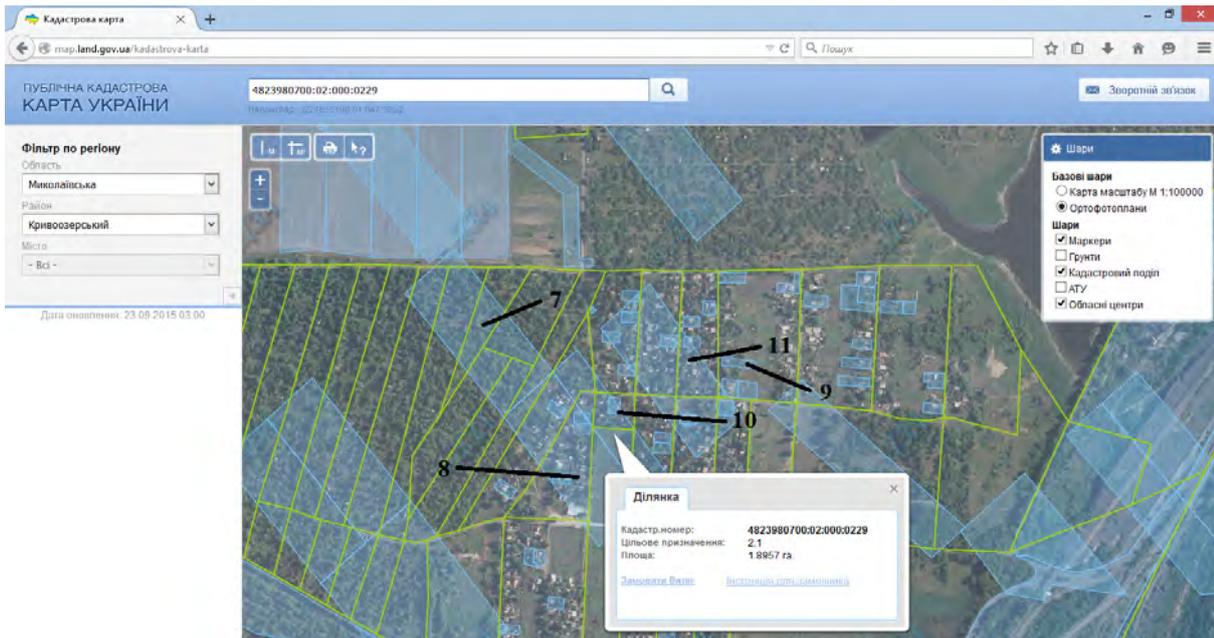


Рис. 2. Фрагмент публічної кадастрової карти м. Кривий Ріг
Fig. 2. The fragment of Krivoy Rog public cadastral map

- на ПКК суміжні земельні ділянки 1, 2, за даними таблиці, знаходяться у четвертій кадастровій зоні, а сусідня з ними третя – у першій зоні. Зауважимо, що перша кадастрова зона охоплює земельні ділянки, які знаходяться у межах населеного пункту. Звідси третя земельна ділянка не може знаходитись на землях лісового призначення;

- на ПКК не можуть бути представлені земельні ділянки, для яких не визначені форми власності. Для земельних ділянок (1, 2, ..., 6), яким надано кадастровий номер, обов'язково повинно бути вказано форми власності. Однак на ПКК для вказаних ділянок форми власності не наведені;

- не зовсім коректно представлені розмірності площ земельних ділянок. Шоста земельна ділянка приведена з точністю до 0,1 га, п'ята – 0,01 га, решта – 0,0001 га. Зауважимо, що аналогічні та інші недоліки є характерними для багатьох інших територій.

Ще нечіткішою та помилковішою є інформація, представлена на фрагменті ортофотоплану м. Кривий Ріг (код КОАТУУ 1211000000).

На цьому фрагменті ПКК представлені земельні ділянки, які за кодом КОАТУУ належать до різних регіонів України. Зокрема, земельні ділянки 7, 8 та 9 належать до

м. Кривий Ріг, а земельні ділянки 10, 11 (код КОАТУУ 4823980700) – до Бурилівської сільської ради Кривоозерського району Миколаївської області.

Для земельних ділянок 7 та 8 (м. Кривий Ріг) не вказані ні номери земельних ділянок, ні їхнє цільове призначення і форми власності та площі. Найдетальніше представлена дев'ята земельна ділянка. Однак тут з недостатньою точністю приведена площа земельної ділянки.

Для земельних ділянок 10 і 11 Бурилівської сільської ради не визначені форми власності.

Висновки

Представлена на сайті Держгеокадастру України ПКК має багато принципових недоречностей, що унеможливило з високим ступенем довіри ставитись до наведеної інформації.

Для усунення недоліків державним органам із земельних ресурсів необхідно виконати як камеральну, так і польову коректуру ПКК, взявши за основу кадастрові номери земельних ділянок та відповідні обмінні файли.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

Нагорна О. Мандри публічними кадастровими картами світу. Available at: Land.gov.ua / kadastr
О. Перович Л., Пашко О., Перович І. // До пи-

- тання публічної кадастрової карти Геоінформаційний моніторинг навколишнього середовища: GNSS- і GIS-технологій. XVIII Міжнародний науково-технічний симпозиум, 10–15 вересня 2013, Алушта (Крим). – Львів: Львівська політехніка, 2013. – С. 46–49.
- “Про місцеве самоврядування в Україні” // Закон України (ст. 170). – ВВР. – 1997. – № 24.
- “Про добровільне об’єднання територіальних громад” // Закон України. – Київ, 5.02.2015 року № 157-VIII.
- “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” // Закон України (ст.553)]. – ВВР. – 2004. – № 51.
- Публічна кадастрова карта України. Available at: <http://www.map.land.gov.ua/kadastrova-karta>.
- Cadastr in Republic of Bulgaria a Guarantee for right of ownership of immovable properties. Available at: www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/cph/experts/bulgaria/documents.
- Google Maps. Available at: <https://maps.google.com.ua>.
- Режим доступу: United Nations Economic Commission for Europe. Land administration guidelines. – New York and Geneva, 1996. – P. 112.
- Режим доступу: Committee on surveying and mapping. Modern Cadastre and Land Administration jude Wallace, 2007. – P. 34.
- Режим доступу: Cadastral Geographic information Systems in Europe Gabor Remetey-Fulopp, 2004. – P. 19.
- Режим доступу: Eurogeographics. European requirements for cadastral surveyor activities, june, 2008. – P. 23.
- Режим доступу: United State Departement of the Interior, Bureau of Land Management, Cadastral Survey. Specification for Descriptions of land: For use in land Orders, executive orders, proclamations, Federal register documents, and land description databases. Washington, DS. – 2015. – P.42.
- Режим доступу: Anzlic Committee on surveying and mapping Cadastre 2034. Powering Land and Real Property. Cadastral Reform and Innovation for Australia – a National strategy. – P. 40.

И. ПЕРОВИЧ

Кафедра фотограмметрии и геоинформатики, Национальный университет “Львовская политехника”, ул. С. Бандеры, 12, Львов, Украина, 79013, тел. +38(032)2582631, эл. почта: cadastr@if.ua

ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАТИВНОСТИ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ УКРАИНЫ

Цель. Достоверность информативности публичной кадастровой карты Украины есть важной составной частью открытого демократического общества. Она позволяет принимать адекватные существующим реалиям административные решения органов власти по развитию территорий, отдельных физических и юридических лиц по инвестированию, смены форм собственности и целевого использования земель. Учитывая вышеизложенное, на основании анализа данных существующей публичной кадастровой карты Украины, предложены методические подходы к устранению существующих противоречий, которые обнаружены на данной карте. **Методика.** В основу исследований положены методы аналитического анализа и системного подхода к устранению недостоверных данных по местоположению земельных участков, точности отображения их площадей и правового статуса. В частности выполнено исследование достоверности информации публичной кадастровой карты для Западного региона Украины (курорт Сходница) и Восточного (г. Кривой Рог). **Результаты.** Для части земельных участков установлено: их местоположение не соответствует реальности как в разрезе отдельных населенных пунктов, так и регионов; точность представления площадей различная; не определены формы собственности, а для некоторых земельных участков – целевое назначение, порядковый номер. С целью устранения указанных неточностей усовершенствовано методику информативности публичной кадастровой карты Украины путем соответствующего корректирования существующих обменных файлов, основываясь на достоверности кадастровых номеров отдельных земельных участков. **Научная новизна.** Предложено однозначно отображать местоположение земельного участка на публичной кадастровой карте, используя уникальный кадастровый номер; точность представления площадей земельных участков должна соответствовать масштабу карты, категории земель и их площади; типы собственности должны быть обязательно представлены, в противном случае такие файлы должны быть откорректированы либо аннулированы. **Практическая значимость.** Приведенные теоретические исследования и практические рекомендации позволяют улучшить достоверность данных о земельных участках, приведенных на публичной кадастровой карте Украины, что способствует развитию территорий и улучшению инвестиционного климата.

Ключевые слова: публичная кадастровая карта, земельный участок, местоположение, тип собственности, площадь.

I. PEROVYCH

Department of Photogrammetry and Geoinformatics, Lviv Polytechnic National University, S. Bandera str., 12, Lviv, Ukraine, 79013, tel. +38(032)2582631, e-mail: cadastr@if.ua

RELIABILITY OF INFORMATIVENESS OF PUBLIC CADASTRAL MAP OF UKRAINE

Purpose. Authenticity of informativeness of public cadastral map of Ukraine is an important component of an open democratic society. It allows to adopt adequate to existing realities administrative decisions of the authorities regarding the development of territories, of certain individuals and legal entities regarding the investments, changes of forms of ownership and intended use of lands and so on. In view of the foregoing, on the basis of the analysis of data of public cadastral map of Ukraine the methodical approaches on eliminating of existing inappropriateness, which was detected on this map, were proposed. **Methods.** In a basis of executed researches there were the methods of analytical analysis and systemic approach of eliminating the unreliable data regarding the location land plots, accuracy of displaying of their areas and legal status. In particular, made research public cadastral map for west region Ukraine (health resort Shidnytsia) and East (t. Kryvyj Rig). **Results.** For the part of the land parcel established: realp locations do not meet state as in individual localities and regions; accurate representation area is different; ownership is not establish, land-purpose and order number. For the purpose secified irrelevant improved the methodic of informativeness of public cadastral map of Ukraine was improved through the appropriate adjustments of existing exchange files, relying on the reliability of cadastral numbers of separate land plots. **Scientific novelty.** It was proposed to display simultaneously the location of land plot on public cadastral map using the unique cadastral number; the accuracy of representation of the areas of land plots might match the scale of the map, the category of land and the value of the area; the types of ownership should be necessarily presented, otherwise such files should be corrected or canceled. **The practical significance.** Theoretical researches and practical recommendations will allow to improve the reliability of data about the land plots, which are in public cadastral map of Ukraine, and that will facilitate the development of territories and improvement of the investment climate.

Key words: public cadastral map, land plot, location, type of ownership, area.

REFERENCES

- Nahorna O. *Mandry publichnymy kadaстровymy kartamy svitu*. Available at: Land.gov.ua / kadastr O.
- Perovych L., Pashko O., Perovych I. *Do pytannya publichnoyi kadaстровoyi kart*. [On the issue of public cadastral map]. *Heoinformatsiynny monitorynh navkolyshn'oho seredovyshcha: GNSS i GIS-tekhnohyy. XVIII mizhnarodnyy naukovy-tekhnichnyy symposium* [Geoinformation monitoring of environment: GNSS and GIS-technologies. XVIII International Scientific and Technical Symposium], 10-15 of September 2013, Alushta (Crimea): Lviv Polytechnic, 2013, pp.46–49.
- “Pro mistseve samovryaduvannya v Ukrayini”: zakon Ukrayiny [“On local self-government in Ukraine”: [the Law of Ukraine (art.170)]]]. The Data of Supreme Council of Ukraine, 1997, no. 24.
- “Pro dobrovil'ne ob'yednannya terytorial'nykh hromad”: zakon Ukrayiny [“On a voluntary association of local communities”: [the Law of Ukraine]] Kyiv, 02.05.2015, no. 157–VIII.
- “On State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances”: [the Law of Ukraine (art.553)]. The Data of Supreme Council of Ukraine, 2004, no. 51.
- Google Maps. Available at: <https://maps.google.com.ua> – Title from the screen.
- Publichna kadastrova karta Ukrayiny*: [Public cadastral map of Ukraine]. Available at: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>.
- Cadastr in Republic of Bulgaria a Guarantee for right of ownership of immovable properties. Available at: [Access]: www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/cph/experts/bulgaria/documents.
- United Nations Economic Commission for Europe. Land administration guidelines. New York and Geneva, 1996, p. 112.
- Committee on surveying and mapping. Modern Cadastr and Land Administration jude Wallace, 2007, p. 34.
- Cadastral Geographic information Systems in Europe Gabor Remetey-Fulopp, 2004, p. 19.
- Eurogeographics. European requirements for cadastral surveyor activities, June, 2008, p. 23.
- United State Departement of the Interior, Bureau of Land Management, Cadastral Survey. Specification for Descriptions of land: For use in land Orders, executive orders, proclamations, Federal register documents, and land description databases. Washington, DS.: 2015, p.42.
- Anzlic Committee on surveying and mapping Cadastr 2034. Powering Land and Real Property. Cadastral Reform and Innovation for Australia – a National strategy, p.40.

Надійшла 02.10.2015 р.