НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ТЕРЕХОВА ТАМАРА ОЛЕКСІЇВНА

УДК 349.41 (477)

ДИСЕРТАЦІЯ

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ КАДАСТРОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

081 «Право»
08 Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело
_____/Т. О. Терехова/

Науковий керівник:
Санніков Дмитро Валерійович,
кандидат юридичних наук, доцент

Харків – 2025

АНОТАЦІЯ

Терехова Т.О. **Правове регулювання кадастрової діяльності у сфері земельних відносин.** – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2025.

Дисертаційну роботу присвячено комплексному дослідженню правового регулювання кадастрової діяльності у сфері земельних відносин.

У дисертації визначено основні періоди історико-правового становлення та розвитку системи кадастрової діяльності. Висвітлено процес поступового вдосконалення нормативно-правової бази, що включає усунення виявлених недоліків та врегулювання відносин щодо здійснення кадастрової діяльності.

У роботі на підставі системного аналізу норм земельного, екологічного та інших галузей законодавства з'ясовано правову природу та запропоновано визначення поняття кадастрової діяльності, під якою пропонується розуміти діяльність уповноважених суб'єктів, спрямованої на ведення, оновлення, збереження, надання та використання достовірних відомостей про земельні ділянки, їх правовий статус, межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні, якісні та кількісні характеристики, а також інші просторові дані та відомості про об'єкти кадастру, необхідні для ефективного управління земельними ресурсами в державі.

З метою вдосконалення правового забезпечення здійснення кадастрової діяльності запропоновано внесення необхідних змін до земельного законодавства, зокрема, до Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Встановлено, що правовідносини щодо здійснення земельної кадастрової діяльності – це врегульовані нормами права суспільні відносини, що виникають між суб'єктами земельно-кадастрової діяльності з приводу

створення, ведення, оновлення, використання та зберігання відомостей про об’єкти державного земельного кадастру.

Охарактеризовано суб’єктно-об’єктний склад правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності.

Наголошується, що до об’єктів правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності, належать не лише земельні ділянки, а й кадастрова інформація, яка містить відомості про об’єкти кадастру (які визначені ст. 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр»), що збирається, фіксується, надається та використовується відповідно до законодавства.

Зазначається, що суб’єктами правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності можуть бути юридичні та фізичні особи, а також органи державної влади та місцевого самоврядування, які відповідно до законодавства мають повноваження здійснювати дії, пов’язані з веденням, організацією, обслуговуванням та забезпеченням функціонування Державного земельного кадастру**.**

У роботі зазначається, що суб’єкти земельної кадастрової діяльності утворюють складну ієрархічну систему, в якій чітко розмежовані функції державного управління, технічного обслуговування кадастру та виконання землевпорядних робіт. Їх ефективна взаємодія є основою достовірності, безперервності та прозорості функціонування Державного земельного кадастру.

З’ясовано, що суб’єкти кадастрової діяльності одночасно можуть виступати в статусі як користувача кадастрової інформації, так і відповідального за ведення земельного кадастру.

Встановлено, що на сьогодні виникає потреба у створенні спеціальних механізмів для фіксації змін у землекористуванні в умовах воєнного стану, а також у відновленні кадастрових і землевпорядних даних після завершення бойових дій.

Обґрунтовано доцільність розроблення та прийняття Стратегії післявоєнного землеустрою, головною метою якої має бути масове оновлення землевпорядної та кадастрової документації, включаючи інвентаризацію, оцінку та геодезичне відтворення земельних ділянок, пошкоджених унаслідок бойових дій.

Запропоновано класифікацію видів землевпорядних робіт залежно від функціонального призначення й від територіального охоплення. У дисертаційній роботі проаналізовано формувальні землевпорядні роботи, які пов'язані зі створенням нових земельних ділянок; облікові, які спрямовані на забезпечення внесення достовірних та повних відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру; оновлювальні землевпорядні роботи, які виконуються для внесення змін до раніше внесеної інформації; оціночні землевпорядні дії, що супроводжують здійснення бонітування ґрунтів, а також інші процедури оцінки якості та вартості земель. За ступенем охоплення території проаналізовано локальні землевпорядні роботи, які виконуються щодо конкретної земельної ділянки; комплексні землевпорядні роботи, які охоплюють групу земельних ділянок або території адміністративно-територіальних одиниць.

Автором з’ясовано, що одним із найбільш ефективних способів отримання достовірної та систематизованої інформації про земельні ділянки та інші об’єкти земельного кадастру є застосування організаційно-правових засобів, які забезпечують реалізацію кадастрової діяльності у сфері земельних відносин. До організаційно-правових засобів забезпечення здійснення земельної кадастрової діяльності належать, зокрема: ведення Державного земельного кадастру, моніторинг земель та ґрунтів, землевпорядні роботи та інші взаємопов’язані заходи нормативного й організаційного характеру.

Встановлено, що взаємозв’язок земельного кадастру з іншими видами природних кадастрів (лісовим, водним, кадастром рослинного світу тощо) є ключовим елементом сучасної кадастрової діяльності, що обумовлюється

необхідністю формування єдиного інформаційного простору у сфері управління природними ресурсами.

Акцентовано увагу, що об’єкти Державного земельного кадастру мають свої унікальні характеристики, правову, функціональну та технічну специфіку, яка враховується при їх реєстрації та потребує окремого обліку та правового врегулювання в межах єдиної кадастрової системи.

Обґрунтовано доцільність включення моніторингу земель і ґрунтів до структури кадастрової діяльності як її екологічно-правового сегменту.

Зроблено пропозиції щодо розроблення і впровадження чітко узгоджених нормативно-правових актів, які б закріплювали єдині принципи, процедуру та повноваження суб’єктів у сфері реєстрації земельних ділянок і прав на них з метою інтеграції реєстрації земельних ділянок і реєстрації прав на них у межах єдиної кадастрово-реєстраційної системи.

Ключові слова: Державний земельний кадастр, кадастрова діяльність, земельні відносини, реєстрація, земельна ділянка, кадастровий номер, моніторинг земель і ґрунтів, землеустрій, обмеження, обтяження, права на землю.

SUMMARY

Terekhova T.O. Legal regulation of cadastral activity in the field of land relations. - A qualifying scientific work on the rights of a manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in the specialty 081 “Law” - Yaroslav Mudryi National Law University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kharkiv, 2025.

The dissertation is devoted to a comprehensive study of the legal regulation of cadastral activities in the field of land relations.

The thesis identifies the main periods of historical and legal formation and development of the cadastral activity system. The process of gradual improvement

of the regulatory framework, which included elimination of identified shortcomings and regulation of relations in the field of cadastral activity, is highlighted.

Based on a systematic analysis of the provisions of land, environmental and other branches of legislation, the study clarifies the legal nature and proposes a definition of the concept of cadastral activity, which is proposed to be understood as the activity of authorized entities aimed at maintaining, updating, preserving, providing and using reliable information on land plots, their legal status, boundaries, area, intended purpose, restrictions on use, qualitative and quantitative characteristics, as well as other spatial data and information on cadastral objects.

With a view to improving the legal framework for cadastral activities, the author proposes to introduce the necessary amendments to land legislation, in particular, to the Law of Ukraine “On the State Land Cadastre” and the Law of Ukraine “On State Control over Land Use and Protection”.

The author establishes that legal relations related to land cadastral activity are social relations arising between subjects of land cadastral activity with regard to the creation, maintenance, updating, use and storage of information on objects of the State Land Cadastre.

The author characterizes the subject-object composition of legal relations arising in the course of land cadastral activity.

It is emphasized that the objects of legal relations arising in the course of land cadastral activity include not only land plots, but also cadastral information containing information on cadastral objects (as defined by Article 10 of the Law of Ukraine “On the State Land Cadastre”) which is collected, recorded, provided and used in accordance with the law.

It is noted that the subjects of legal relations arising in the process of land cadastral activity may be legal entities and individuals, as well as state and local authorities, which, in accordance with the law, have the authority to carry out actions related to the maintenance, organization, maintenance and ensuring the functioning of the State Land Cadastre.

The article notes that the subjects of land cadastral activities form a complex hierarchical system in which the functions of public administration, cadastral maintenance and land management are clearly delineated. Their effective interaction is the basis for the reliability, continuity and transparency of the State Land Cadastre.

It is found that cadastral activity entities can simultaneously act both as a user of cadastral information and be responsible for maintaining the land cadastre.

It is established that today there is a need to create special mechanisms for recording changes in land use under martial law, as well as for restoring cadastral and land management data after the end of hostilities.

The author substantiates the expediency of developing and adopting a Post-War Land Management Strategy, which should focus on the massive updating of land management and cadastral documentation, including inventory, assessment and geodetic reconstruction of land plots damaged as a result of hostilities.

The author proposes a classification of types of land management works depending on their functional purpose and territorial coverage. The dissertation analyzes the formative land management works associated with the creation of new land plots; accounting works aimed at ensuring the entry of reliable and complete information about land plots into the State Land Cadastre; updating land management works performed to amend previously entered information; evaluation land management actions accompanying the implementation of soil grading, as well as other procedures for assessing the quality and value of land. By the degree of coverage of the territory, we analyzed local land surveying works performed in relation to a specific land plot; complex land surveying works covering a group of land plots or territories of administrative units.

The author finds out that one of the most effective ways to obtain reliable and systematized information about land plots and other objects of the land cadastre is to use organizational and legal means ensuring the implementation of cadastral activities in the field of land relations. The organizational and legal means of ensuring the implementation of land cadastral activities include, in

particular, the maintenance of the State Land Cadastre, monitoring of land and soil, land surveying and other interrelated regulatory and organizational measures.

The author establishes that the interrelation of the land cadastre with other types of natural cadastres (forest, water, flora cadastre, etc.) is a key element of modern cadastral activity, which is due to the need to form a single information space in the field of natural resource management.

The author emphasizes that the objects of the State Land Cadastre have their own unique characteristics, legal, functional and technical specifics, which are taken into account when registering them and require separate accounting and legal regulation within a single cadastral system.

The author substantiates the expediency of including land and soil monitoring into the structure of cadastral activity as its environmental and legal segment.

The author makes proposals for the development and implementation of clearly coordinated regulatory legal acts that would establish common principles, procedures and powers of entities in the field of registration of land plots and rights to them with a view to integrating registration of land plots and registration of rights to them within a single cadastral registration system.

Keywords: State land cadastre, cadastral activity, land relations, registration, land plot, cadastral number, land and soil monitoring, land management, restrictions, encumbrances, land rights.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких відображені основні результати дослідження:

1. Терехова Т. О. Поняття та ознаки кадастрової діяльності. *Правовий часопис Донбасу*. 2021. № 2 (75). С. 9–16. DOI: https://doi.org/10.32366/2523-4269-2021-75-2-9-16

2. Терехова Т.О. Правові особливості ведення державного земельного

кадастру. *Право та інновації.* 2021. № 3 (35). С. 133–138. DOI: https://doi.org/10.37772/2518-1718-2021-3(35)-18

3. Терехова Т.О. Моніторинг земель і ґрунтів як один із чинників кадастрової діяльності. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2024. № 12. С. 609-611. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-12/142

Наукові праці, в яких засвідчено апробацію матеріалів дослідження:

1. Терехова Т. О. Правове забезпечення функціонування публічної кадастрової карти. *П'яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики:* матер. всеукр. наук. конф. (м. Одеса, 10–13 червня 2021 р.) / відп. ред. Т. Є. Харитонова, Х. А. Григор'єва. Одеса: Видавничий дім «Гельветика». С. 270-273.

2. Терехова Т. О. Правові засоби вирішення спорів захисту прав людини при здійсненні кадастрової діяльності. *Права людини в сучасному світі: проблеми теорії та практики. Актуальні проблеми юридичної науки:* матер. між нар. наук.-практ. конф. «Двадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 1 – 2 жовт. 2021 р.). Хмельницький: Хмельницьк. ун-т управл. та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С. 165–166.

3. Терехова Т. О. Правові форми реалізації кадастрової діяльності. *Актуальні питання стратегії державної екологічної політики України на період до 2030 року:* матер. «круглого столу» (м. Харків, 21 травня 2021 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги; М-во освіти і науки; нац. акад. прав. наук України; нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, каф. екол. права, каф. земел. та аграр. права. Харків: Право, 2021. С. 355–358.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ……3
ВСТУП ……4

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА КАДАСТРОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН……...13
1.1. Історико-правове становлення системи кадастрової діяльності……..13
1.2. Зміст і значення земельної кадастрової діяльності в умовах реформування земельного законодавства.…….35
1.3. Характеристика правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності.……52
Висновки до Розділу 1……....70

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСОБИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ КАДАСТРОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ……..75
2.1. Правові особливості ведення державного земельного кадастру……..75
2.2. Землевпорядні роботи як основа кадастрової діяльності……105
2.3. Моніторинг земель і ґрунтів як складова частина кадастрової діяльності.……..127
2.4. Роль кадастрової діяльності у забезпеченні контролю за використанням та охороною земель.…….144
2.5. Взаємозв’язок державного земельного кадастру та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. ……160
Висновки до Розділу 2 ……187

ВИСНОВКИ……191
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……...199
ДОДАТОК……221

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

Держгеокадастр – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Держекоінспекція України – Державна екологічна інспекція України

ДЗК – Державний земельний кадастр

ЗК України – Земельний кодекс України

УРСР – Українська Радянська Соціалістична Республіка

УСРР – Українська Соціалістична Радянська Республіка

п. – пункт

ст. – стаття

ч. - частина

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми досліджень. В умовах реформування земельного законодавства, запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, цифровізації державного управління та гармонізації національного законодавства з європейськими стандартами, правове забезпечення кадастрової діяльності у сфері земельних відносин потребує системного переосмислення, оновлення та уніфікації.

Сфера правового регулювання відносин, пов'язаних із здійсненням кадастрової діяльності, перебуває у стані динамічного розвитку, що зумовлено як внутрішніми трансформаціями правової системи України, так і зовнішніми викликами, пов'язаними з необхідністю адаптації законодавства до європейських правових стандартів у сфері управління земельними ресурсами. Вказані процеси спричиняють істотні зміни у нормативно-правовому регулюванні кадастрової діяльності, зокрема щодо формування єдиного інформаційного простору, цифровізації кадастрових процедур, забезпечення публічності та відкритості кадастрових даних.

Правове регулювання кадастрової діяльності у сфері земельних відносин є складним, фрагментарним та неузгодженим з іншими елементами правового поля, зокрема у контексті взаємодії Державного земельного кадастру та реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Наявність низки правових, організаційних та інституційних прогалин призводить до порушення принципів достовірності, відкритості та стабільності відомостей щодо якісного та кількісного стану земель, що, в свою чергу, впливає на реалізацію прав власників та користувачів земельних ділянок.

Вибір теми дослідження обумовлений необхідністю ґрунтовного теоретико-правового осмислення кадастрової діяльності як складового елементу земельної реформи та правової системи в цілому, що є важливим як для розвитку правової науки, так і для удосконалення земельного

законодавства України. Вище зазначеними обставинами й пояснюється вибір теми цього дослідження.

Науково-теоретичне підґрунтя дисертаційного дослідження забезпечили праці вітчизняних науковців: В. І. Андрейцева, Г. В. Анісімової, Г. І. Балюк, О. Г. Бондара, О. А. Вівчаренка, А. П. Гетьмана, В. І. Гордєєва, Л.С. Гоштинар, Н.О. Грабовець, Х. А. Григор'євої, М. А. Дейнеги, В. М. Єрмоленка, І. В. Ігнатенко, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, Д. Ю. Кондратенко, Г. С. Корнієнко, М. В. Краснової, І. О. Костяшкіна, П. Ф. Кулинича, Т. В. Курман, Л. В. Лейби, Т. В. Лісової, А. М. Мірошниченка, В. В. Носіка, Д. В. Саннікова, В. П. Станіславського, В. Ю. Уркевича, Д. В. Федчишина, Т. Є. Харитонової, С. В. Шарапової, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульги та ін.

До нормативно-правової основи дослідження належать: Конституція України; законодавство України, норми якого врегульовують суспільні земельні відносини щодо забезпечення здійснення кадастрової діяльності; правозастосовна практика у сфері регулювання земельних відносин.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дослідження виконано на кафедрі земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого відповідно до цільової комплексної програми «Правове забезпечення реалізації політики держави на пріоритетних напрямках економічного розвитку та у сфері екологічної безпеки» (державна реєстрація № 0111U000962). Тему дисертації затверджено вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 6 від 14 грудня 2020 р.) та уточнено (протокол № 10 від 28 лютого 2025 р.).

Мета й завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є розв'язання наукового завдання, що полягає у встановленні особливостей правового регулювання кадастрової діяльності у сфері земельних відносин, з'ясування характерних рис та сутності земельних правовідносин у даній сфері, а також розроблення практичних та нормативно-правових пропозицій

щодо удосконалення правового регулювання в контексті сучасних трансформацій земельної політики держави.

Відповідно до мети були поставлені та вирішені такі *завдання:*

- провести історико-правовий аналіз становлення та розвитку системи кадастрової діяльності;

- сформулювати дефініцію поняття «земельна кадастрова діяльність» як правової категорії;

- навести поняття правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності;

- охарактеризувати організаційно-правові засоби здійснення земельної кадастрової діяльності;

- розкрити взаємозв'язок державного земельного кадастру та державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

- визначити перспективні напрями правового регулювання кадастрової діяльності в контексті відновлення земель у післявоєнний період;

- розробити та науково обґрунтувати пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правового регулювання у досліджуваній сфері.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності.

Предметом дослідження є правові засади кадастрової діяльності.

Методи дослідження. Методологічна основа дисертації базується на сукупності загальнофілософських, спеціально-юридичних та загальнонаукових методів наукового пізнання: діалектичний, аналізу та синтезу, моделювання, формально-логічний, історико-правовий, порівняльно-правовий методи тощо на основі принципу їх взаємодоповнюваності.

Діалектичний метод слугував методологічною основою всього дослідження, що дозволило комплексно осмислити правове регулювання кадастрової діяльності у сфері земельних відносин у його взаємозв'язку з іншими правовими явищами. Завдяки застосуванню цього методу стало

можливим виявити внутрішні закономірності, джерела і механізми еволюції відповідного правового регулювання, а також окреслити основні напрями його трансформації. Такий підхід забезпечив глибоке розуміння сучасних процесів у сфері кадастрової діяльності та визначення перспектив її розвитку.

Історико-правовий метод дозволив дослідити становлення та розвиток системи кадастрової діяльності, а також аналіз періодів формування її законодавчого регулювання (підрозділ 1.1.). Поєднання *аналізу* і *синтезу* уможливило концептуалізацію загальної мети дослідження, а також визначення закономірностей функціонування системи кадастрової діяльності та ключових понять, а також для узагальнення отриманих результатів (усі підрозділи дисертаційного дослідження). *Нормативно-правовий аналіз* був використаний для систематизації та оцінки чинного законодавства у сфері земельної кадастрової діяльності. *Індукція та дедукція* дозволили перейти від аналізу окремих норм і явищ до узагальнених висновків про правову природу кадастрової діяльності.

Формально-логічний метод було використано для поглибленого аналізу правового регулювання кадастрової діяльності у сфері земельних відносин, зокрема для уточнення правової природи, характерних ознак і місця правових норм, що регулюють відповідні правовідносини, що сприяло обґрунтуванню низки теоретичних положень і формулюванню практично орієнтованих пропозицій щодо удосконалення чинного законодавства (підрозділи 1.2., 1.3.).

Застосування *методу моделювання* дало можливість підготувати конкретні рекомендації з конструювання й удосконалення норм земельного законодавства України в досліджуваній сфері (підрозділи 2.2.,2.3,2.4).

Порівняльно-правовий метод (підрозділ 2.1., 2.5.) використовувався для аналізу особливостей здійснення земельної кадастрової діяльності в порівнянні з іншими видами діяльності у сфері земельних відносин (державним земельним кадастром, державною реєстрацією прав на нерухоме

майно та їх обтяжень) з метою виявлення спільних і відмінних рис правового регулювання, функціонального призначення та правових наслідків.

Зазначені методи дослідження дозволили комплексно охарактеризувати кадастрову діяльність як багатогранне правове явище та сформулювати теоретичні й практичні висновки щодо її правового регулювання.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в комплексному теоретичному підході до розуміння сутності кадастрової діяльності, а також у формулюванні нових для вітчизняного земельного права наукових висновків і практичних рекомендацій із удосконалення чинного законодавства, що стосується здійснення кадастрової діяльності. Зокрема, у дисертації:

вперше:

- здійснено періодизацію історико-правового становлення системи кадастрової діяльності: I період (XIX ст. – 1917 р.) – становлення системи кадастрової діяльності, коли основним призначенням земельно-оціночних робіт було визначення податкової бази, що зумовлювалося передусім фіскальними інтересами держави; II період (1917-1968 рр.) – розвиток системи кадастрової діяльності припадає на радянські часи, коли відбуваються кардинальні зміни у сфері земельних відносин. Кадастрова система виконувала переважно техніко-облікові функції та слугувала інструментом сільськогосподарського планування; III період (1968-1990 рр.) – характеризується технічним вдосконаленням кадастрової системи в межах радянської правової парадигми. Ухвалення Основ земельного законодавства СРСР і союзних республік стало поштовхом до модернізації організаційних форм і методичних підходів у здійсненні кадастрової діяльності; IV період (з 1990 – 2001 рр.) – відбувається трансформація земельного законодавства, що супроводжується земельною реформою та формуванням національної правової системи незалежної України; V період (2001 р. – сьогодення) – період сучасної еволюції кадастрової системи, який тісно пов'язаний із прийняттям нового Земельного кодексу України та Закону України «Про державний земельний кадастр». У межах останнього періоду доцільно

виокремити два структурно самостійні підперіоди: перший (2001- 2011 рр.) – регулювання відповідних правовідносин відбувається на підставі загальних положень земельного законодавства, при цьому, продовжується формування та вдосконалення нормативно-правового забезпечення функціонування державного земельного кадастру; другий (2011 р. - сьогодення) зумовлений прийняттям Закону України від 07 липня 2011 р. «Про державний земельний кадастр». Цей період характеризується активною цифровою трансформацією кадастрової діяльності. Одночасно спостерігається поступова гармонізація національної кадастрової системи з європейськими нормами та технічними стандартами;

- аргументовано, що поняття кадастрової діяльності має більш широкий зміст порівняно з веденням кадастру, оскільки охоплює весь спектр процесів, пов’язаних із збиранням, обробкою, фіксацією, оновленням та використанням інформації про об’єкти кадастру. У цьому контексті ведення та функціонування Державного земельного кадастру слід розглядати як структурний елемент загальної системи кадастрової діяльності;

- обґрунтовано, що правовідносини щодо здійснення земельної кадастрової діяльності – це врегульовані нормами права суспільні відносини, що виникають між суб’єктами земельно-кадастрової діяльності з приводу створення, ведення, оновлення, використання та зберігання відомостей про об’єкти державного земельного кадастру;

- розроблено класифікацію суб’єктів кадастрової діяльності залежно від їх прав і функціональних обов’язків: (а) суб’єкти, які безпосередньо збирають кадастрову інформацію; (б) суб’єкти, які надають кадастрову інформацію; (в) суб’єкти, які користується кадастровою інформацією;

- зроблено висновок щодо необхідності розроблення та прийняття Стратегії післявоєнного землеустрою, запропоновано її структуру й головні елементи;

- запропоновано, з огляду на багатоаспектність та функціональну різноманітність землевпорядних робіт, як основу кадастрової діяльності,

поділ на окремі групи залежно від функціонального призначення та територіального охоплення;

- висловлено пропозицію щодо включення моніторингу земель і ґрунтів до структури кадастрової діяльності як її екологічно-правового сегменту.

Удосконалено:

- визначення поняття земельної кадастрової діяльності, під якою необхідно розуміти діяльність уповноважених суб'єктів, спрямовану на ведення, оновлення, збереження, надання та використання достовірних відомостей про земельні ділянки, їх правовий статус, межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні, якісні та кількісні характеристики, а також інші просторові дані та відомості про об'єкти кадастру, необхідні для ефективного управління земельними ресурсами в державі;

- визначення поняття «раціонального використання земель», під яким пропонується розуміти комплексне, науково обґрунтоване та екологічно безпечне використання земельних ресурсів, яке забезпечує збереження і відтворення родючості ґрунтів, ефективне ведення господарської діяльності, захист навколишнього природного середовища й задоволення потреб як нинішнього, так і майбутніх поколінь;

- положення, що до об'єктів правовідносин, які виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності, належать не лише земельні ділянки, а й кадастрова інформація, яка містить відомості про об'єкти кадастру (які визначені ст. 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр»), що збирається, фіксується, надається та використовується відповідно до законодавства;

Набули подальшого розвитку:

- твердження стосовно того, що природа взаємодії державного земельного кадастру та системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень полягає у функціональній та інформаційній інтеграції просторово-кадастрової інформації про земельні ділянки з правовими відомостями щодо правового статусу цих об'єктів;

- наукові погляди, що об’єкти Державного земельного кадастру мають свої унікальні характеристики, правову, функціональну та технічну специфіку, яка враховується при їх реєстрації та потребує окремого обліку та правового врегулювання в межах єдиної кадастрової системи;

- висновки, що функціонування земельної кадастрової системи є передумовою належного контролю за використанням та охороною земель, а контроль сприяє точності та повноті кадастрової інформації, що разом забезпечує законність, прозорість та раціональне використання земельних ресурсів;

- аргументи наявності всіх необхідних підстав для того, щоб розглядати державний земельний кадастр та державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень як складові єдиної системи земельної кадастрової діяльності, за умови їх інституційного поєднання.

Практичне значення одержаних результатів: сформульовані в дисертаційному дослідженні висновки, наукові положення, пропозиції та рекомендації становлять певний теоретичний та практичний внесок у розвиток земельного права та можуть бути використані:

– у науково-дослідницькій діяльності – в подальших наукових дослідженнях проблем правового регулювання кадастрової діяльності у сфері земельних відноси;

– у правотворчій діяльності – як теоретичне підґрунтя для нормотворчої діяльності, спрямованої на розроблення та вдосконалення чинного земельного законодавства України у сфері забезпечення здійснення земельної кадастрової діяльності;

– у правозастосовній діяльності – для підвищення ефективності здійснення кадастрової діяльності у сфері земельних відносин;

– у навчальному процесі – при викладанні курсів «Земельне право», «Земельні спори» тощо, у закладах вищої освіти при підготовці науково-методичних та лекційних матеріалів.

Апробація результатів дослідження. Основні положення

дисертаційного дослідження обговорювалися й були схвалені на засіданнях кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Результати дослідження оприлюднені на міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях: «П’яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики» (м. Одеса, 10-13 червня 2021 р.), «Двадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 1-2 жовтня 2021 р.), «Актуальні питання стратегії державної екологічної політики України на період до 2030 року» (м. Харків, 21 травня 2021 р.), «Права людини в сучасному світі: проблеми теорії та практики» (м. Хмельницький, 1–2 жовтня 2021 р.).

Структура й обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, двох розділів, які охоплюють 8 підрозділів, висновків, списку використаних джерел, додатку. Загальний обсяг дисертації становить 222 сторінки, з них основного тексту – 198 сторінок, список використаних джерел (205 найменувань) – на 22 сторінках, додаток – на 2 сторінках.

РОЗДІЛ 1.
ЗАГАЛЬНА ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА КАДАСТРОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Історико-правове становлення системи кадастрової діяльності.

Історико-правове становлення та розвиток системи кадастрової діяльності має надзвичайно важливе значення для розуміння її сучасного змісту, структури та функціонального призначення. Аналіз етапів формування кадастрової системи дозволяє простежити еволюцію правового регулювання обліку та кадастру земель, механізмів управління земельними ресурсами, а також ролі держави у забезпеченні прозорості, достовірності та повноти інформації. Історико-правовий підхід виявляє, як змінювалися принципи кадастрової діяльності під впливом політичних, економічних та соціальних трансформацій, зокрема в умовах переходу від виключної державної власності на землі до сучасної ринкової системи. Таким чином, історико-правовий аналіз є не лише теоретичним інструментом дослідження, а й практичною основою для формування стабільної, ефективної та прозорої системи кадастрової діяльності в інтересах держави, громад та землекористувачів.

Історично земельний кадастр охоплював облік, опис і оцінювання земель. Облік передбачав визначення просторових характеристик - розташування, площі земельних ділянок, масивів та землекористувань, а також фіксацію структури земельних угідь і їх якісного стану. На початкових етапах розвитку кадастру основну увагу приділяли збору інформації про площу земельних угідь, тобто кількісному обліку. Згодом, у зв’язку зі зростанням потреб у більш повній характеристиці земельних ресурсів, до кадастрового обліку почали включати й відомості про якість земель [71, с. 12].

Проблематика ведення обліку земель виникла ще в глибоку давнину, в період, коли людство поступово переходило від мисливства і рибальства до землеробства, а вирощування сільськогосподарської продукції починало відігравати дедалі важливішу роль у забезпеченні життєдіяльності. Якщо раніше для людини як мисливця було достатньо простих підрахунків розмірів і кількості мисливських угідь, то із появою оброблюваних земельних ділянок така форма обліку вже не відповідала новим потребам. Земельні ділянки, придатні для землеробства, були меншими за розміром, але вимагали більш точного та уважного підходу до їхнього обліку. Зокрема, розвиток землеробства та скотарства спричинив потребу в такому обліку земель, який би не лише фіксував їх площу, а й надавав інформацію про характер і спосіб використання – чи то рілля, сінокоси, пасовища або інші угіддя [184, с. 8].

Термін «кадастр» має походження від латинських слів «caput», що перекладається як «податковий предмет», та «capetastrum», що означає «опис податкових предметів». Спочатку кадастром називали книгу, в якій фіксували інформацію про об’єкти оподаткування. З появою та розвитком державності земля перетворилася на головне джерело державних доходів і, відповідно, стала об’єктом оподаткування. Це зумовило виникнення потреби в точному обліку земель, а згодом і в їх оцінці як ресурсу для господарювання та оподаткування. Сучасне розуміння кадастру бере початок у французькому слові «cadastre», яке означає перелік або систематизований список показників. Це поняття було майже без змін запозичене іншими європейськими мовами: в англійській - «cadaster», у німецькій - «kataster», в італійській - «catasto» [184, с. 7].

Отже, первинно земельний кадастр формувався як інструмент фіскального характеру (fiscal cadastre), основним призначенням якого було забезпечення ефективного оподаткування земельних ділянок. Згодом відбувся перехід до практики створення спеціальних кадастрів, що охоплювали інші об’єкти природного середовища - водні ресурси, лісові,

сільськогосподарські угіддя тощо. Основною метою таких кадастрів стало отримання достовірної інформації для потреб адміністративного та господарського управління відповідними ресурсами.

Паралельно з розвитком земельного кадастру існувала (у тій чи іншій формі) система реєстрації прав власності на землю та іншу нерухомість, дані якої застосовувалися не лише з фіскальною метою, а й у контексті юридичного підтвердження та захисту прав власників (juridical cadastre) [64, с. 4].

Початковим етапом розвитку системи кадастрової діяльності варто вважати другу половину XIX - початок XX століття (дорадянський період), на той час земельно-оціночні роботи здійснювалися переважно з метою оподаткування. Після скасування кріпосного права та з розвитком капіталістичних відносин розпочалися масштабні перерозподіли земель, їх купівля, продаж та передача в оренду, що зумовило потребу у впровадженні нових підходів до оцінки земель. Одну з таких науково обґрунтованих методик розробив відомий природознавець та ґрунтознавець В. В. Докучаєв. Його підхід передбачав використання двох методів оцінки земель, а саме: природно-історичного та статистико-економічного. Природно-історичний метод полягав у класифікації ґрунтів, а також у їх оцінці за природними ознаками. Для цього проводилися масштабні обстеження й лабораторні дослідження. У результаті ґрунтових досліджень було виокремлено вісім основних типів ґрунтів, які оцінювалися за спеціальною шкалою бонітування із максимальним показником у 100 балів. Вчений розглядав ґрунт не лише як природне утворення, але й як виробничий ресурс, що зумовило необхідність доповнення оцінки другим підходом – статистико-економічним. Цей метод передбачав обчислення чистого доходу від використання землі. Порівняння результатів бонітування з економічною оцінкою давало змогу визначити фактичну дохідність конкретних земельних ділянок. Окрім зазначеного методу, наприкінці XIX століття застосовували й альтернативні підходи до оцінки земель, зокрема за зовнішніми ознаками, як-от вегетаційний метод,

коли ґрунти досліджували у спеціальних посудинах. Однак, попри окремі недоліки, саме перший метод вважався найбільш точним у врахуванні якісних характеристик ґрунтів. У західноукраїнських землях, зокрема в Галичині, у той самий період використовувалися австро-угорський, польський та чеський кадастрові підходи, серед яких австро-угорський вважався найбільш досконалим [72, с. 9]. Значущість австро-угорського і польського кадастрів у становленні кадастрових відносин на території західних областей України полягає у впровадженні підходів до оцінювання земель з урахуванням як їхніх природних властивостей, так і економічних показників. При цьому, особливістю цих систем була класифікація угідь за уніфікованою методикою, що забезпечувало комплексний облік усіх чинників, які впливали на рівень родючості земель і величину доходів [34, с. 25].

Другим періодом розвитку системи кадастрової діяльності можна виділити радянські часи, коли відбувалось становлення земельного законодавства України. Цей період розпочався з Жовтневого перевороту 1917 року, і саме в той час було ухвалено Декрет про землю, що заклав основоположні принципи радянського земельного законодавства та скасовано інститут приватної власності на землю. Земельні ресурси оголосили всенародним надбанням, і це спричинило радикальну зміну підходів до земельного обліку, фактично була ліквідована попередня система кадастру та запроваджені нові форми реєстрації земель, орієнтовані на державне регулювання.

Надалі земельне законодавство зазначеного періоду розвивалося в руслі кодифікації нормативно-правових актів. Так, 29 листопада 1922 року на третій сесії ВУЦВК було прийнято перший кодифікований нормативно-правовий акт у сфері земельних відносин – Земельний кодекс УСРР, який містив 227 статей [57].

Згідно з цим Кодексом весь земельний фонд поділявся на дві категорії: (1) землі сільськогосподарського призначення, більшість яких входила до

єдиного державного земельного фонду, що знаходився у віданні Народного комісаріату землеробства та його місцевих органів; (2) міські землі, до яких належали території в межах міст, а також прилеглі колишні міські землі, за винятком тих, що перебували у фактичному користуванні сільського населення або робітничих організацій, а також землі державних сільськогосподарських підприємств (радянських господарств) [172, с. 9].

Підкреслимо, що саме цим Кодексом вже була передбачена реєстрація прав на земельні ділянки. Так, Земельний кодекс УСРР 1922 року передбачав ведення державного обліку землекористувачів (земельної реєстрації), функції якого були покладені на Народний комісаріат землеробства та його місцеві органи. Основним завданням цього державного обліку було систематичне збирання та збереження точних та своєчасних відомостей про правовий статус і господарський стан усіх землекористувачів у наглядній формі. Відомості фіксувалися щодо кожної земельної ділянки стосовно наступної інформації: (1) зазначалися місце розташування та назва земельної ділянки, розподіл землі за видами угідь, а також інформація про наявні будівлі та господарські споруди; (2) обов’язково фіксувалися найменування землекористувачів та підстави набуття ними права користування земельною ділянкою; (3) містилися відомості про особливі повноваження та обов’язки, пов’язані з використанням ділянки; (4) а також інші дані, внесення яких передбачалося відповідними нормативними розпорядженнями. Така земельна реєстрація носила обов’язковий характер [172, с. 7].

Так відповідно, до ст. 199 Земельного кодексу УСРР 1922 року, обов'язковій відмітці в актах реєстрації по кожному землекористуванню підлягали: (а) постанови землевпорядних установ про проведення землеустрою та затвердження відповідних проектів; (б) припинення права на землю, надану в трудове користування; (в) зміни у складі земель, що перебувають у користуванні земельного товариства, зокрема вступ нових дворів та вихід дворів із товариства; статути земельних товариств і внесені до них зміни; рішення земельних товариств щодо обрання та зміни способів

землекористування, загальних переділів, скидок і накидок наділів; (г) поділ трудових землеробських господарств (дворів), зміни домогосподарів, договори про трудову оренду земель; (д) виникнення спорів про землю та остаточні рішення земельних судових комісій щодо них; (е) встановлення та відновлення меж земельних ділянок; (ж) інші акти, обов'язкова реєстрація яких встановлюватиметься подальшими розпорядженнями [57].

Отже, у 1920-х роках почався процес створення єдиної системи земельного обліку. Було організовано технічну інвентаризацію земель, запроваджено плани землекористування, формувалася документація для колективних господарств, що згодом стали основою для колгоспів і радгоспів. Паралельно розвивалася нормативна база, яка визначала правила користування землею, але індивідуального кадастрового обліку вже не існувало, уся діяльність була спрямована на колективні форми господарювання.

Черговий етап розвитку й формування земельного законодавства радянської доби був пов’язаний із активним становленням нормативної бази колишнього СРСР щодо колективізації землі та майна селянських (трудових) господарств в Україні, а також із визначенням специфіки її застосування на українських землях. У зв’язку з цим, 5 січня 1930 року ЦК ВКП(б) ухвалив постанову «Про темпи колективізації і заходи допомоги держави колгоспному будівництву», згідно з якою Україна була зарахована до групи регіонів СРСР, у яких колективізацію слід було завершити в стислий термін - восени 1931 року або навесні 1932 року. Відповідно, подальші законодавчі та нормативні документи, що охоплювали питання колективізації, насамперед упроваджувалися на території України. Зокрема, вже 1 лютого 1930 року ЦВК і РНК СРСР прийняли постанову «Про заходи щодо зміцнення соціалістичної перебудови сільського господарства в умовах суцільної колективізації та по боротьбі з куркульством», якою суттєво змінювався правовий режим функціонування селянських господарств (дворів) [172, с. 20].

Важливе значення у правовому регулюванні земельних відносин періоду колективізації мали типові статути сільськогосподарських артілей. Перший із таких статутів було затверджено ЦК ВКП(б) та РНК СРСР 1 березня 1930 року. У розділі 2 цього документа зазначалося, що всі межі, які розділяли земельні наділи членів артілі, підлягали ліквідації, а польові наділи мали об'єднуватися в єдиний земельний масив, що передавався у колективне користування [187].

Доцільно звернути увагу, що ліквідація меж між земельними наділами членів артілі та об’єднання польових наділів у єдиний масив, переданий у колективне користування, суттєво вплинули на систему реєстрації земель. Унаслідок цього індивідуальний облік земельних ділянок фактично було скасовано, оскільки окремі селянські наділи перестали існувати як самостійні об’єкти реєстрації. Замість них з’явився один великий колективний земельний масив, що оформлювався як єдиний об’єкт колективної власності або користування. Це призвело до централізації кадастрового обліку, спрощення структури земельних записів, але водночас - до втрати індивідуальних прав на землю, ускладнення правонаступництва та подальшої ідентифікації історичних меж ділянок.

Позитивним для правового розвитку системи кадастрової діяльності є те, що у зв’язку зі становленням колективізації та створенням селянських господарств, у радгоспах було запроваджено ведення Книг історії полів та Колгоспної земельно-шнурової книги, тоді як в адміністративних районах функціонувала Державна земельна книга реєстрації земель.

У повоєнні роки, у 1940–1950-х р. розвиток земельного законодавства в Україні, як частини СРСР, відбувався в умовах жорсткого централізованого управління та планової економіки. Цей період був позначений як післявоєнним відновленням сільського господарства, так і подальшим зміцненням колгоспно-радгоспної системи. У законодавчому плані держава зосередилася на врегулюванні відносин колективного землекористування, удосконаленні форм господарювання, а також на підвищенні ефективності

використання земель сільськогосподарського призначення. Законодавчі акти спрямовувалися на розширення повноважень колгоспів, зокрема щодо організації праці, обробітку землі, закріплення норм розподілу земель між виробничими підрозділами тощо.

Важливим моментом вказаного періоду стало посилення державного контролю за охороною земель і підвищенням їх родючості, що зумовило прийняття постанов і директив, які стосувалися збереження ґрунтів, меліорації, впровадження сівозмін. Земельне законодавство цього періоду також передбачало створення єдиної системи землевпорядкування, яка полягала у встановленні постійних меж землекористувань, а також їх картографічному закріпленні. Крім цього, у цей час посилюється роль землеоцінки, яка стає важливим інструментом для визначення продуктивності земель і їх використання в плануванні сільськогосподарського виробництва. Відновлюється бонітування ґрунтів, удосконалюються методи агрономічного і статистичного обліку.

Позитивним етапом у розвитку кадастрової діяльності стало прийняття Радою Міністрів СРСР постанови від 31 грудня 1954 р. «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР» [102], згідно з якою облік земель здійснювався не лише за кількістю, але й за якістю. З метою отримання більш достовірних даних про землі було запроваджено обов’язковий державний облік земель за видами угідь і землекористувачами, а також реєстрацію всіх землекористувань за єдиною уніфікованою загальносоюзною системою. У зв’язку з цим було запроваджено обов’язкову єдину систему державного обліку земель, яка охоплювала як їх кількісний облік за угіддями, так і розподіл за землекористувачами. Усі земельні ділянки, що перебували у користуванні колгоспів, радгоспів, міських і селищних рад, державних, кооперативних, громадських організацій, окремих осіб, а також землі державного запасу й лісового фонду, підлягали державній реєстрації. Термін «кадастр» у цей період офіційно не вживався. Відповідальність за ведення

обліку землекористувань, а також за здійснення землевпорядних і оціночних робіт покладалась на землевпорядні органи.

Наступним нормативним документом, який заслуговує на увагу, є Постанова Ради Міністрів СРСР від 12 липня 1962 р. «Про поліпшення державного обліку земель і використання їх в сільськогосподарському виробництві»[103]. Відповідно до цієї Постанови Міністерству сільського господарства СРСР, яке відповідало на той час за організацію обліку земель і реєстрацію землекористувань, було доручено підготувати пропозиції щодо впровадження земельного кадастру. Цей кадастр мав включати державну реєстрацію землекористувань, облік кількісних і якісних характеристик земель, методику їх оцінювання, а також заходи з правового захисту ґрунтів. У рамках реалізації цієї постанови були розроблені та затверджені відповідні форми земельно-облікових документів - Державна книга реєстрації землекористувань і Земельна шнурова книга. У цих документах було передбачено окремий розділ для внесення даних про якісний стан.

У цілому, земельне законодавство 1940–1950-х років відображало курс радянської влади на зміцнення колективної форми господарювання, посилення контролю за землею як державним ресурсом і підвищення її продуктивного потенціалу в рамках централізованого планового господарства.

Таким чином, особливістю розвитку земельного законодавства у період з 1917 по 1960-ті роки кадастрова діяльність зазнала глибокої трансформації - від ліквідації індивідуального обліку до створення централізованої системи колективного землекористування, що слугувала інструментом державного контролю, планування та організації сільськогосподарського виробництва.

13 грудня 1968 року Верховна Рада СРСР ухвалила загальносоюзний земельний закон – Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про землю [106] (далі – Основи 1968 року), які набрали чинності 1 липня 1969 року. Закон складався з 50 статей, об’єднаних у 11 розділів. Головними завданнями Основ 1968 року були вдосконалення земельного законодавства

на основі узагальнення 40-річного досвіду застосування Основних засад землекористування та землеустрою 1928 року, а також встановлення жорстких рамок для розвитку земельного законодавства союзних республік, зокрема УРСР, і забезпечення його уніфікації [172, с. 25].

І саме прийняття Основ законодавства Союзу РСР та союзних республік про землю можна вважати початком нового періоду подальшого розвитку земельної кадастрової системи.

Так, в Основах 1968 року вперше з'являється окремий розділ «Державний земельний кадастр», в якому закріплюються мета, складові та значення державного земельного кадастру. Відповідно до статті 45 Основ законодавства Союзу РСР та союзних республік про землю, для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів ведеться державний земельний кадастр, який являє собою комплекс достовірних і необхідних відомостей про природний, господарський та правовий стан земель. Державний земельний кадастр охоплює дані реєстрації землекористувань, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Дані державного земельного кадастру використовуються для забезпечення ефективної організації використання земель та їх охорони, планування народного господарства, визначення розміщення і спеціалізації сільськогосподарського виробництва, проведення заходів із меліорації земель і хімізації сільського господарства, а також для реалізації інших народногосподарських заходів, пов'язаних із використанням земель.

Відповідно до Основ законодавства Союзу РСР та союзних республік про землю 1968 року, Верховна Рада 8 липня 1970 року ухвалила новий Земельний кодекс УРСР[56], який набрав чинності з 1 січня 1971 року. Цей Кодекс частково відтворював окремі положення Основ, проте одночасно містив низку новел, що відображали специфіку земельного законодавства УРСР та його подальший розвиток.

Так, земельний фонд до свого складу включав вже 6 категорій, кожна з яких мала особливий правовий режим. Крім цього, Земельний кодекс УРСР

1970 року доволі чітко окреслив перелік та компетенцію органів державної влади, уповноважених здійснювати регулювання у сфері земельних відносин. Важливо, що як у Основах законодавства про землю 1968 року, так і в Земельному кодексі УРСР 1970 року, вперше на рівні закону було закріплено функцію ведення Державного земельного кадастру, який розглядався як сукупність достовірних і необхідних відомостей про природний, господарський і правовий стан земель (статті 145–147 ЗК УРСР 1970 р.). Порядок ведення Державного земельного кадастру, включаючи форми кадастрової документації, періодичність уточнення та оновлення кадастрових даних, визначався відповідно до нормативно-правових актів, затверджених Радою Міністрів СРСР.

Таким чином, у цей час формуються основи для технічного оновлення кадастрової діяльності. Було затверджено нові зразки земельної шнурової книги та державної земельної книги, а також відновлено проведення робіт із масової оцінки земель.

Відповідно до статті 21 Земельному кодексі УРСР 1970 року, видача державних актів на право користування землею, а також актів на право довгострокового тимчасового користування земельними ділянками покладалася на виконавчі комітети районних (міських) рад народних депутатів. Користування наданою земельною ділянкою дозволялося лише після встановлення її меж в натурі (на місцевості) відповідними землевпорядними органами та видачі документа, що посвідчує право користування землею (стаття 22 Кодексу). При цьому, право землекористування громадян, які проживали в сільській місцевості, засвідчувалося записами у земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій, також у погосподарських книгах сільських рад. У містах і селищах міського типу така інформація фіксувалася у реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних рад народних депутатів (ст. 20 Кодексу).

28 лютого 1990 року були прийняті Основи земельного законодавства Союзу РСР про землю, як підкреслюється у літературі, метою прийняття цього документу було проведення лібералізації земельного законодавства у світлі політики перебудови, яку проводив М. С. Горбачов. Основи законодавства про землю містили 54 статті, структуровані у 15 розділів. Подібно до Основ земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік 1968 року, зазначений нормативно-правовий акт не був орієнтований на безпосереднє регулювання земельних відносин, а слугував законодавчим фундаментом для розроблення та прийняття земельних кодексів союзних республік, у тому числі з урахуванням їх правових і господарських особливостей [172, с. 37].

Третій кодифікований акт в історії земельного законодавства України - Земельний кодекс УРСР, який набув чинності 15 березня 1991 року, було ухвалено 18 лютого 1990 року Верховною Радою УРСР [54].

Земельний кодекс УРСР 1990 року запровадив у земельне законодавство низку нововведень, що засвідчували певне послаблення жорстких регуляторних підходів та лібералізацію земельних відносин відповідно до напрямів політики перебудови.

По-перше, Земельний кодекс УРСР 1990 року вніс суттєві зміни у склад земельного фонду країни. Згідно зі статтею 3 Кодексу, землі УРСР поділялися на наступні категорії: 1) землі сільськогосподарського призначення; 2) землі населених пунктів; 3) землі промисловості, транспорту, зв’язку, оборони та іншого призначення; 4) землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; 5) землі лісового фонду; 6) землі водного фонду; 7) землі запасу. На відміну від Земельного кодексу УРСР 1970 року, нова редакція Кодексу вперше виділила землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення в окрему самостійну категорію. У попередній редакції вони входили до складу земель промисловості, транспорту, зв’язку,

оборони та іншого призначення, що унеможливлювало належне врахування їх специфіки та особливого правового режиму.

По-друге, хоча Земельний кодекс УРСР 1990 року підтверджував незмінність та винятковість інституту державної власності на землю (як форми власності народу Української РСР), він водночас запроваджував нові правові механізми щодо користування земельними ділянками. Окрім традиційного права користування (як постійного, так і тимчасового), передбачалася можливість надання земель громадянам і окремим юридичним особам на праві володіння, а також у користування на умовах оренди.

По-третє, на відміну від положень Земельного кодексу УРСР 1970 року, новий кодекс 1990 року фактично ліквідував інститут вторинного землекористування, за яким земельні ділянки могли передаватися громадянам у користування рішенням первинних землекористувачів - юридичних осіб. Відповідно до нових норм, передача земель у користування могла здійснюватися виключно органами державної влади, що діяли від імені народу як єдиного власника землі.

По-четверте, із прийняттям Земельного кодексу УРСР 1990 року функції щодо розпорядження землями держави були передані від виконавчих комітетів рад народних депутатів безпосередньо самим радам, що означало зміну у системі владних повноважень у сфері управління земельними ресурсами.

По-п’яте, даний Кодекс започаткував перехід від безоплатного до платного користування земельними ділянками. Згідно зі статтею 35 Земельного кодексу УРСР 1990 року, встановлювалася обов’язкова щорічна плата за землю у вигляді земельного податку або орендної плати. Їх розмір визначався залежно від якісних характеристик і місця розташування земельної ділянки на основі кадастрової оцінки.

По-шосте, ухвалення Земельного кодексу УРСР 1990 року означало правове визнання та відновлення інституту фермерських господарств, забороненого в роки колективізації. Відповідно до статті 59, громадяни

Української РСР, які бажали створити селянське (фермерське) господарство, засноване переважно на власній праці та праці членів родини, мали право на одержання земельної ділянки - як у довічне успадковуване володіння, так і в оренду, включаючи присадибні наділи [172, с. 44].

Що стосується правового регулювання ведення земельного кадастру, то Земельним кодексом УРСР 1990 року визначається зміст та призначення державного земельного кадастру. Окремою нормою передбачений порядок ведення державного земельного кадастру. Так, ведення державного земельного кадастру забезпечується шляхом проведенням топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових та інших видів обстежень і розвідувань, а також реєстрації землеволодінь, землекористувань і договорів оренди землі. Крім того, до кадастру включається облік кількості та якості земель, їх бонітування та економічна оцінка (ст. 98 Кодексу). Відомості державного земельного кадастру відіграють важливу роль у регулюванні земельних відносин, оскільки визначення земель, придатних для сільськогосподарського використання, здійснюється на основі даних, що містяться у кадастрі (ст. 20); плата за землю, яка сплачується власниками землі та землекористувачами, у вигляді земельного податку бо орендної плати, визначається залежно від якості та місцеположення земельної ділянки виходячи з кадастрової оцінки земель (ст. 36); за перекрученні дані державного земельного кадастру і приховування інформації про наявність земель запасу передбачена юридична відповідальність (ст. 115).

Водночас з ухваленням Земельного кодексу УРСР 1990 року, Верховна Рада УРСР 18 грудня 1990 року прийняла Постанову «Про земельну реформу» [150], яка мала ключове значення для ринкової трансформації земельних відносин в Україні. Відповідно до пункту 1 цієї Постанови, з 15 березня 1991 року всі землі Української РСР оголошувалися об’єктами земельної реформи.

Як бачимо, на початку 90-х років XX століття державний земельний кадастр уже сформувався як єдина система, що охоплювала реєстрацію

земель, облік їх кількості та якості, бонітування ґрунтів і проведення економічної оцінки земельних ресурсів. Проте, як слушно підкреслює Н.О. Грабовець, в умовах абсолютного домінування державної форми власності на землю процедура реєстрації земель не мала правового значення. Розпад СРСР і проголошення незалежності України обумовили необхідність переосмислення цілей Державного земельного кадастру та зміни порядку його ведення, відповідно до нових економічних умов і формування ринкових земельних відносин [34, с. 30].

Значною подією розвитку земельного законодавства є прийняття 13 березня 1992 р. нової редакції Земельного кодексу України [132].

Необхідно підкреслити, що становлення та розвиток кадастрової діяльності в Україні у 1990-х роках відзначалося переходом від адміністративно-командної до ринкової моделі земельних відносин. Цей період був надзвичайно вагомим для формування основ сучасної системи земельного кадастру, яка відповідала новим політичним, економічним і правовим реаліям.

На виконання вимог Земельного кодексу України Кабінетом Міністрів України була затверджена постанова від 12 січня 1993 р. № 15 «Про порядок ведення державного земельного кадастру» [115]. Цей нормативно-правовий акт має достатньо важливе значення для розвитку та становлення кадастрової діяльності в Україні на етапі трансформації земельних відносин після здобуття незалежності.

Відповідно до зазначеної Постанови КМУ, з 1993 року на Державний комітет по земельних ресурсах покладено обов’язок щодо поетапного переходу на автоматизоване ведення державного земельного кадастру на базі широкого використання комп'ютерної техніки.

Також відповідно до «Положення про порядок ведення державного земельного кадастру», затвердженого постановою Кабінетом Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15, зазначалось, що Державний земельний кадастр призначений для забезпечення Рад народних депутатів,

заінтересованих підприємств, установ, організацій і громадян вірогідними і необхідними відомостями про природний, господарський стан та правовий режим земель з метою організації раціонального використання та охорони земель, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування розмірів плати за землю (п.1Постанови).

Державний земельний кадастр містив інформацію щодо реєстрації права власності та права користування землею, договорів оренди, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування територій населених пунктів, економічної та грошової оцінки земель (п.2 Постанови).

Здійснення Державного земельного кадастру відбувалось за єдиною, на той час, для України системою на базі нормативних документів, затверджуваних Держкомземом. Крім цього, ведення державного земельного кадастру забезпечувалось шляхом проведенням топографо-геодезичних, картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних, радіологічних, лісотипологічних, містобудівних та інших обстежень і досліджень, а також реєстрації права власності та користування земельними ділянками, договорів оренди землі, обліку кількості й якості земель, бонітування ґрунтів, зонуванням територій населених пунктів і економічної оцінки земель. Оперативність і точність кадастрової інформації забезпечували шляхом використання аерокосмічних зйомок та технологій дистанційного зондування земної поверхні (п.3 Постанови).

Отже, Постанова КМУ «Про порядок ведення державного земельного кадастру» встановила єдиний порядок ведення державного земельного кадастру на території всієї України, що було необхідним у перехідний період правового вакууму після розпаду СРСР. Також, було врегульовано питання щодо реєстрації земельних ділянок, їх кількісного та якісного обліку, а також оцінки земель.

Позитивним для розвитку кадастрової діяльності є те, що зазначена Постанова започаткувала процес створення інформаційної системи

земельного кадастру, що надалі трансформувалася в автоматизований Державний земельний кадастр.

Таким чином, у зазначений період розвитку системи кадастрової діяльності, початком якого можна вважати 1990 рік, Постанова КМУ № 15 від 12.01.1993 р. «Про порядок ведення державного земельного кадастру» стала фундаментальним нормативно-правовим актом, який визначив організаційно-правові основи функціонування державного земельного кадастру в умовах переходу до ринкової економіки. Вона забезпечила системність та правову визначеність кадастрової діяльності, створивши підґрунтя для подальшої цифровізації та інтеграції кадастрових даних у сучасні реєстраційні та управлінські процеси.

В подальшому деякі аспекти ведення Державного земельного кадастру з часом були уточнені та розкриті більш докладно на рівні підзаконних нормативно-правових актів, прийнятих відповідними відомствами. Зокрема, наказом Держкомзему України № 43 від 4 травня 1999 року була затверджена «Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі» [141], яка визначала порядок оформлення, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на: а) право приватної власності на землю, б) право колективної власності на землю, в) право власності та постійного користування землею, г) договори тимчасового користування земельними ділянками (включаючи оренду), а також договори оренди землі тощо.

Порядок складання державних актів, відповідно, до зазначеної Інструкції, включав до себе наступні види робіт: підготовчі роботи; встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); складання плану конкретної земельної ділянки; заповнення бланків державного акту (п.2).

Згідно Інструкції Державні акти на право колективної власності на землю, право приватної власності на землю, право постійного користування землею видавалися та реєструвалися сільською, селищною, міською, районною Радою народних депутатів, які приймали рішення щодо передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Державні акти реєструвалися у відповідній Книзі записів (реєстрації).

Отже, «Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)» є ключовим, на той час, нормативно-правовим документом, який регламентує основні етапи оформлення прав на землю в Україні. Її положення визначають чітку процедуру документального оформлення та обліку правовстановлюючих документів на землю, що є важливим елементом у розвитку системи державного земельного кадастру.

Таким чином, Інструкція створює організаційно-правову основу для формування єдиної системи реєстрації прав на земельні ділянки, забезпечуючи прозорість, упорядкованість та юридичну визначеність у сфері земельних відносин. Інструкція відіграє належну роль у становленні кадастрової діяльності як системного процесу ведення обліку земельних ресурсів, оскільки забезпечує юридичне оформлення прав на землю, підтримку їх легітимності, а також створення інформаційного фундаменту для ефективного управління землею на національному рівні.

Ще один нормативно-правовий акт, на який необхідно звернути увагу в якості становлення та розвитку кадастрової діяльності, яким були затверджені форми державної статистичної звітності.

Мова йде про Інструкцію з заповнення державної статистичної звітності, затверджена Наказом Державного комітету статистики України від 05.11.98 р. № 377, яка була розроблена відповідно до Положення про Порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженого

постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.93 р. № 15 [63], в частині кількісного обліку земель. При цьому, обліку підлягали всі землі України.

Зазначена Інструкція також має важливе значення для розвитку та становлення системи кадастрової діяльності України.

По-перше, Інструкція є основою для формування статистичної інформації про наявність, розподіл, використання та зміни у складі земель за адміністративно-територіальними одиницями, формами власності, категоріями земель, землекористувачами тощо. Саме ці дані є невід'ємною складовою державного земельного кадастру, який виконує функцію обліку земельних ресурсів. По-друге, особливістю Інструкції є чітка регламентація процедур заповнення звітних форм, що унеможливлює довільне тлумачення даних та забезпечує їхню порівнюваність і однорідність. Це, у свою чергу, органам виконавчої влади та місцевого самоврядування здійснювати планування, аналіз та прогнозування використання земельних ресурсів на основі відповідної інформації. По-третє, статистичні дані, отримані відповідно до цієї Інструкції, слугують базою для прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин, проведення земельної реформи, оцінки ефективності землекористування.

Проте, можна виділити і деякі недоліки зазначеного забезпечення кількісного обліку земель. Як підкреслює М.О. Пілічева, одним із основних недоліків такого підходу до ведення земельного кадастрового обліку слід вважати його статистичний характер, що був характерною рисою радянської системи управління земельним фондом. Облік просторових характеристик відбувався недостатньою точно та ретельно. Через те, з 01.01.2016 р. були затверджені нові форми адміністративної звітності з кількісного обліку земель № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем [149]. До 01 липня 2016 р. повинно було завершитися 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 (форми № 11-зем, 12-зем, 15-зем,

16-зем), але у вказаний термін перенесення цих даних не відбулося [108, с. 41].

Вагомою подією і відповідним «проривом» у розвитку земельного законодавства є прийняття 25 жовтня 2001 р. Земельного кодексу України [55].

Саме положення нового ЗК України завершили довготривалий і складний законодавчий шлях від командно-радянської системи до сучасної демократичної системи земельних відносин, де забезпечення реалізації прав людини стало пріоритетним [7, с. 7].

Земельний кодекс України 2001 року став фундаментальним документом для переходу до ринкових земельних відносин в Україні. Так, законодавчо закріплено приватну, комунальну і державну власність, що стало основою для розвитку земельного ринку та приватизації. Кодекс започаткував механізми переходу земель із державної у приватну власність, закріпив права купівлі-продажу, оренди, дарування тощо. Знайшли своє місце нові правові інститути (правила добросусідства, емфітевзис, суперфіцій, сервітути та ін.).

Отже, хоча Земельний кодекс України 2001 року й є ключовим нормативним актом у регулюванні земельних відносин та був прийнятий з метою реалізації та завершення земельної реформи, а з іншого боку, тривалий мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, загальмував та затягнув здійснення земельної реформи в Україні.

Поділяємо точку зору Р.І. Марусенко та А.М. Березної, які здійснили аналіз ряду проблем, що склалися внаслідок неналежного законодавчого врегулювання земельних відносин в Україні в процесі проведення земельної реформи та дійшли висновку, що наявність недоліків у правовому регулюванні земельних відносин залишає свій слід на функціонуванні усього механізму земельного законодавства. Як підкреслюють вчені, самого лише законодавчого закріплення тієї чи іншої норми недостатньо, важливим є і її зміст, тлумачення, співвідношення з іншими нормами земельного права,

встановлення чіткої процедури, яка б дозволила неухильно дотримуватися законодавчого припису. Діяльність із системного узгодження наявних норм земельного законодавства, виключення застарілих, недієвих конструкцій повинна стати альтернативою постійному нагромадженню усе нових і нових нормативних актів без ретельного аналізу змісту кожного нового нормативного положення та розуміння його місця в системі вже наявних норм [90].

Незважаючи на це, 7 липня 2011 року № 3613-VI був прийнятий Закон України «Про Державний земельний кадастр» [134], який займає провідне місце у становленні та розвитку кадастрової діяльності. Цей Закон заклав правову, організаційну та технічну основу для створення, ведення і функціонування сучасного державного земельного кадастру як системи обліку земельних ресурсів.

Як бачимо, розвиток кадастрової діяльності протягом свого становлення поступово трансформується з традиційного облікового інструменту в інтегровану цифрову платформу управління землею та простором. Подальше впровадження цифрових технологій у кадастрову діяльність сприятиме зниженню людського чинника, мінімізації помилок та пришвидшенню здійснення відповідних процедур.

Таким чином, можна простежити логічну періодизацію становлення та розвитку кадастрової діяльності в Україні, яка відображає як історичні, так і правові трансформації системи земельного обліку, кадастру та кадастрової діяльності.

За результатами проведеного аналізу пропонуємо здійснити наступну періодизацію становлення та розвитку кадастрової діяльності:

1. Період з XIX – 1917 р. (дорадянський період).

Початковий період розвитку системи кадастрової діяльності, характеризується часом, коли земельно-оціночні роботи здійснювалися переважно з метою оподаткування. Кадастрова діяльність лише зароджувалась і полягала переважно у здійсненні земельно-оціночних робіт

із фіскальною метою - для визначення податкового навантаження. Це був дорадянський період, коли не існувало єдиної системи земельного обліку, а сама кадастрова практика мала суто економічне значення.

2. Період з 1917 – 1968 роки.

Подальший розвиток системи кадастрової діяльності пов'язаний із радянською добою, яка ознаменувалася масштабною трансформацією земельних відносин. У цей період скасовано право приватної власності на землю, а земельний кадастр став інструментом централізованого державного контролю. Землі обліковувалися в межах колективного землекористування (колгоспів і радгоспів), що відображало адміністративно-командний підхід до управління земельними ресурсами. Сама кадастрова система функціонувала як допоміжний елемент у плануванні сільськогосподарського виробництва, а не як механізм регулювання правовідносин.

3. Період з 1968 – 1990 роки.

Цей період можна охарактеризувати, як період технічного вдосконалення кадастрової системи у межах радянської правової доктрини. Прийняття Основ земельного законодавства СРСР та союзних республік започаткувало оновлення форм і методів кадастрової діяльності. Було введено нові зразки державної земельної документації, відновлено практику масової оцінки земель, що дало поштовх до систематизації й уніфікації облікових процедур.

4. Період з 1990 – 2001 роки.

У цей час відбувається перехідний період, який супроводжувався земельною реформою та становленням правової системи незалежної України. У цей час здійснювався перехід від командно-адміністративної до ринкової моделі земельних відносин, зростає роль земельного кадастру як гаранта прав на землю. Почав формуватися інформаційний контур системи обліку земель, що надалі став основою для створення автоматизованого державного земельного кадастру.

5. Період з 2001 – сьогодення.

Із 2001 року почався сучасний етап розвитку кадастрової системи, пов’язаний із прийняттям нового Земельного кодексу України та Закону «Про державний земельний кадастр». На цьому етапі ведеться активна цифровізація кадастрових процесів, автоматизується облік земельних ресурсів, удосконалюються процедури реєстрації, забезпечується відкритість і публічність кадастрових даних. Водночас відбувається поступове наближення національної кадастрової системи до європейських стандартів і вимог.

При цьому, доцільно останній період поділити на два відносно самостійні підперіоди: перший (2001-2011 рр.) – регулювання відповідних правовідносин відбувається на підставі загальних положень земельного законодавства, при цьому, продовжується формування та вдосконалення нормативно-правового забезпечення функціонування державного земельного кадастру; другий підперіод (2011 р. - сьогодення) пов’язаний із прийняттям Закону України від 07 липня 2011 р. «Про державний земельний кадастр». Саме у цей підперіод відбувається активна цифрова трансформація кадастрової діяльності.

Отже, періодизація становлення кадастрової діяльності в Україні охоплює п’ять послідовних періодів, кожен із яких відображає зміну політичних режимів, еволюцію правових засад і технічний розвиток системи земельного кадастру та обліку земель - від фіскального інструмента до повноцінної автоматизованої інформаційної системи управління земельними ресурсами.

1.2. Зміст і значення земельної кадастрової діяльності в умовах реформування земельного законодавства.

Реформування земельного законодавства - це одна з ключових складових трансформації правової, економічної та соціальної системи України. З огляду на аграрний потенціал країни, створення ефективної

системи управління земельними ресурсами стало стратегічним завданням на шляху до сталого розвитку та інтеграції в європейське правове поле.

Питання реформування земельного законодавства України як правило пов'язують з проведенням земельної реформи та відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення.

П.Ф. Кулинич, провівши комплексне дослідження теоретико-правових засад земельної реформи в Україні, наголошує, що новітня історія України характеризується значною кількістю земельних реформ. Так, починаючи з середини XIX ст. на території України були реалізовано п'ять масштабних земельних реформ: аграрну реформу 1861 р., Столипінську земельну реформу 1905-1911 рр., більшовицьку земельну реформу 1917-1922 років, пов'язану з націоналізацією та конфіскацією земель, реформу 1929-1932 років, пов'язану з колективізацією селянських господарств, а також земельну реформу, розпочату в Україні у 1991 році.

Як зазначає науковець, чотири з п'яти вказаних земельних реформ, були ініційовані та впроваджені не Українською державою, а іншими державними утвореннями, до складу яких на той час входили українські землі, і до моменту відновлення незалежності України у 1991 р. [77, с. 11].

Офіційний початок сучасної земельної реформи в Україні датується 18 грудня 1990 року, коли Верховна Рада УРСР ухвалила постанову «Про земельну реформу», згідно з якою з 15 березня 1991 року всі землі Української РСР були оголошені об'єктами реформування [150].

В Преамбулі згаданої Постанови зазначалося, що земельна реформа є частиною загальної економічної реформи, що здійснюється в Україні у зв'язку з переходом державної економіки до ринкових відносин. Її головним завданням є перерозподілі земельного фонду держави шляхом передачі земель у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям. Це спрямовано на створення умов для рівноправного розвитку різноманітних форм господарювання на землі,

становлення багатоукладної економіки, а також забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів [150].

Основні пункти Постанови передбачали: (а) проведення інвентаризації земель усіх категорій, при цьому, необхідно визначити ділянки, що використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально або способами, які спричинюють зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки; (б) здійснення реєстрації громадян, які виявили намір створити селянське (фермерське) господарство, розширити особисте підсобне господарство, займатися індивідуальним садівництвом, а також отримати земельні ділянки для городництва, сінокосіння чи випасання худоби; (в) проведення обліку і аналіз заяв підприємств, установ, організацій щодо надання їм земель для ведення підсобного сільського господарства, організації колективного садівництва і городництва; (г) розгляд обґрунтувань потреб у земельних ділянках підприємств, установ і організацій, які станом на 1 листопада 1990 року вже мали у користуванні землі для сільськогосподарських або несільськогосподарських цілей (п. 3 Постанови ВР УРСР від «Про земельну реформу»).

Однак і досі повноцінна інвентаризація земель не була здійсненна, що згодом ускладнило вирішення інших аспектів, пов’язаних із використанням земельних ресурсів та проведенням земельної реформи.

Позитивним кроком у розвитку земельного законодавства та проведенням земельної реформи на відповідному етапі згаданих часів (1990-1992 рр.) стало те, що з метою забезпечення місцевих Рад, а також зацікавлених юридичних і фізичних осіб достовірною інформацією щодо природного стану, господарського використання та правового режиму земель розпочалося формування державного земельного кадастру, який набув законодавчого закріплення лише у 2011 році.

Значною подією на шляху до розвитку земельної реформи стало прийняття Земельного кодексу України (2001 р.). Саме його положення

завершили довготривалий і складний законодавчий шлях від командно-радянської системи до сучасної демократичної системи земельних відносин, де забезпечення реалізації прав людини стало пріоритетним [7, с. 7].

Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року став переломним моментом у правовому забезпеченні земельної реформи та справжнім проривом у регулюванні земельних відносин. Він не лише кодифікував важливі положення щодо прав на землю, а й створив передумови для формування ринку земель, ефективного землекористування, залучення інвестицій та реалізації принципів сталого розвитку. У цьому контексті його можна розглядати як правову основу для нової земельної політики держави у XXI столітті.

Дійсно, встановлення на законодавчому рівні трьох рівноправних форм власності на землю (приватної, комунальної та державної) стало передумовою для забезпечення обігу земельних ділянок і пов'язаних із ними прав, що, у свою чергу, сприяло становленню та розвитку ринку земель.

Водночас із прийняттям Земельного кодексу України у 2001 році, в його Перехідних положеннях було встановлено заборону на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Згідно з пунктом 15 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України, тимчасово до 1 січня 2005 р., встановлювалась заборона на здійснення купівлі-продажу земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних ділянок і земельних часток (паїв), що перебували у власності громадян. Зазначене обмеження, відоме як «мораторій на продаж сільськогосподарських земель», неодноразово продовжувалося протягом багатьох років. Серед основних умов для його скасування розглядалися, зокрема, ухвалення Закону України «Про ринок земель» та Закону України «Про Державний земельний кадастр», що мали забезпечити створення необхідної правової бази для функціонування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення [199, с. 8].

Саме відсутність спеціального Закону України «Про Державний земельний кадастр» була однією з перепон щодо запровадження обігу сільськогосподарських земель [83, с. 225].

Отже, створення й функціонування системи державного земельного кадастру та прийняття відповідного закону стало однією з головних складових земельної реформи.

Закон України «Про Державний земельний кадастр», прийнятий 07.07.2011 р. (набув чинності з 01.01.2013 р.), визначає державний земельний кадастр, як єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, які 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, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж [134].

Згідно ст. 193 Земельного кодексу України державний земельний кадастр являє собою єдину державну геоінформаційну систему, що містить відомості про землі, розташовані в межах кордонів України, зокрема про 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, меліоративні мережі та складові частини цих мереж [55].

Як бачимо, Закон України «Про Державний земельний кадастр» та стаття 193 Земельного кодексу України закріплюють практично ідентичне визначення поняття державного земельного кадастру. Вони трактують його як єдину державну геоінформаційну систему, яка містить відповідні відомості про землі в межах державного кордону України, про їх цільове призначення, обмеження у використанні, кількісну та якісну характеристики земель тощо. Отже, обидва формулювання є нормативно уніфікованими, при цьому, така уніфікація є свідченням системного підходу до правового регулювання земельних відносин та підтверджує важливість державного

земельного кадастру як єдиної інформаційної основи для управління земельними ресурсами України. Його формалізація в кількох нормативних актах підкреслює пріоритетність достовірного обліку та відкритості даних про землю та інші об’єкти у сьогоднішній земельній політиці держави.

У сучасних умовах реформування земельних відносин в Україні, зокрема після запровадження ринку сільськогосподарських земель, значення земельного кадастру суттєво зросло. Він перетворився не лише на інструмент технічного обліку земель, а на комплексну інформаційну систему, що забезпечує правову, економічну та управлінську основу для ефективного використання земельних ресурсів.

Щодо визначення поняття земельної кадастрової діяльності, то воно відсутнє у згаданих законах. Закон України «Про державний земельний кадастр» та Земельний кодекс України, не містять визначення поняття «земельна кадастрова діяльність», що є суттєвою прогалиною правового регулювання кадастрової діяльності. Відсутність нормативного визначення цього терміну у відповідних нормативно-правових актах ускладнює формалізацію та правове регулювання процедур, які мають важливе значення для функціонування системи обліку земель, ведення державного земельного кадастру, реєстрації меж та прав на земельні ділянки. У зв’язку з цим особливої актуальності набуває необхідність законодавчого закріплення поняття «земельна кадастрова діяльність» у контексті подальшого розвитку земельної реформи та цифровізації кадастрових процесів.

Єдиний нормативно-правовий акт, який закріплює визначення поняття земельно-кадастрової діяльності, це Концепція єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру, затверджена Наказом Держкомзему від 12.12.2008 № 610 [74]. Відповідно п. 2.12 Концепції, земельно-кадастрова діяльність розглядається як наукова, технічна, виробнича і управлінська діяльність спеціально уповноваженого органу з питань земельних ресурсів, органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, Державного підприємства "Центр державного земельного

кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах", а також наукових установ, землевпорядних організацій з ведення земельного кадастру, організації та здійснення земельно-кадастрових робіт.

На нашу думку, дане визначення поняття земельно-кадастрової діяльності було актуальним у попередні роки, але сьогодні воно є частково застарілим та не відповідає умовам сьогодення. По-перше, згадуються органи державної влади, які ліквідовані (Державний комітет України по земельних ресурсах ліквідований у 2011 році [133]), також змінилися роль та підпорядкування ДП «Центру державного земельного кадастру». По-друге, визначення земельно-кадастрової діяльності, яке закріплене у зазначеній Концепції, не відповідає сучасній цифровій реальності та не враховує цифровізації кадастрових процесів тощо.

Отже, надзвичайно актуальним постає питання введення законодавчо закріпленого визначення терміну «земельно-кадастрова діяльність», що є необхідним кроком для забезпечення цілісного, прозорого та ефективного функціонування системи державного земельного кадастру, підвищення правової визначеності у сфері земельних відносин, а також для реалізації стратегії цифрової трансформації управління в галузі використання, охорони та відновлення земель в Україні.

Закріплення поняття «земельна кадастрова діяльність» до Закону України «Про державний земельний кадастр» є логічним і системним кроком у напрямку вдосконалення правового регулювання земельних відносин та забезпечення ефективного функціонування кадастрової системи в умовах цифрової трансформації.

Відсутність чіткого визначення цього поняття в нормативному полі ускладнює ідентифікацію суб’єктів кадастрової діяльності, розмежування їхніх повноважень, визначення процедурних механізмів, а також інтеграцію кадастрових даних у межах суміжних реєстраційних і містобудівних інформаційних систем.

У Великому тлумачному словнику поняття «діяльність» трактується як застосування своєї праці до чого-небудь або праця та дії людей у певній галузі; робота або функціонування якоїсь організації, установи та ін. [23, с. 228]. Також термін «діяльність» розглядається як дії людей у якій-небудь галузі [60, с. 140].

Великий енциклопедичний словник юриста визначає діяльність як професію або сукупність дій, спрямованих на досягнення якої-небудь мети [22, с. 187]. Підкреслимо, що професія як соціальний феномен існує у вигляді специфічних, переважно інституціолізованих форм, таких, як свідомість, діяльність, відносини, а також норми і цінності, й організацій, які пов’язані із систематичним учиненням індивідами суспільно корисних дій [10, с. 9]. Ті риси, які згідно з визначенням притаманні професії, частково характеризують діяльність. Як бачимо, згідно з визначенням для поняття професії властива така риса, як діяльність, це дає змогу стверджувати, що діяльність виступає однією з ознак професії, напрямом її дій, а також передбачає виникнення в процесі її здійснення певних відносин. Слід наголосити, що при проведенні діяльності важливу роль відіграють суспільно корисні дії, які вчиняє особа не тільки у власних інтересах, а і в інтересах суспільства.

Трактування категорії «земельно-кадастрова діяльність» свого часу було запропоновано в наукових дослідженнях представників науки земельного права. Як зазначає Грабовець Н.О., земельно-кадастрова діяльність являє собою регламентовану діяльність уповноважених суб’єктів, спрямовану на організацію та виконання земельно-кадастрових робіт з метою формування системи документованих відомостей Державного земельного кадастру. Крім того, дана діяльність охоплює процеси ведення кадастру, що включають внесення, обробку, зберігання та використання отриманих даних [34, с. 48].

Будь-яка діяльність має певну спрямованість й організовується для досягнення поставлених цілей, які можна назвати цілями функціонування [30, с. 178].

Отже, кадастрова діяльність це сукупність відповідних дій, спрямованих на формування, збирання, оновлення, обробку, зберігання та надання відомостей про об’єкти кадастру.

Поняття кадастрової діяльності ширше, ніж просто ведення кадастру, й охоплює всі процеси, які пов’язані з інформацією про відповідний об’єкт. Таким чином, ведення Державного земельного кадастру необхідно розглядати як частину кадастрової діяльності.

Земельно-кадастрова діяльність охоплює як виконання земельно-кадастрових робіт, спрямованих на одержання відповідних відомостей, так і безпосередньо ведення Державного земельного кадастру, що включає внесення, обробку, зберігання і використання кадастрових даних. Усі отримані відомості мають бути належним чином задокументованими, тобто внесені до земельно-кадастрової документації [34, с. 48].

Як наголошує Т.В. Курман, земельно-кадастрову діяльність доцільно визначати як сукупність активних дій спеціально уповноважених суб’єктів, спрямованих на здійснення ведення Державного земельного кадастру. Така діяльність охоплює, зокрема, створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка формується та надається у порядку, визначеному законодавством, внесення відомостей про об’єкти Державного земельного кадастру чи змін до них, а також обробку, систематизацію та зберігання зазначених даних [79, с. 211].

При цьому, сутність кадастрової діяльності знаходить свій вияв у змісті земельно-кадастрових робіт, які спрямовані на збирання, систематизацію та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Виходячи з визначення ДЗК, земельно-кадастрові роботи охоплюють широкий спектр робіт, серед яких: кадастрове зонування; кадастрові зйомки; бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок; державна реєстрація земельних ділянок; облік кількості та якості земель; фіксація меліоративних мереж та їх складових тощо [58, с. 7–8].

Державний земельний кадастр, на думку Н.О. Грабовець, виступає єдиною системою документально оформлених відомостей про земельні ділянки, що забезпечує інформаційну основу правового регулювання у сфері землекористування. У цьому контексті земельно-кадастрова діяльність розглядається як цілісний процес, в межах якого окремі види кадастрових робіт функціонують як складові єдиного механізму, спрямованого на досягнення спільної мети – забезпечення збирання та обробки інформації, необхідної для належного ведення кадастру [33, с. 4].

Зазначену позицію доцільно підтримати лише частково, оскільки вона не враховує повноти всіх видів кадастрової діяльності, необхідних для забезпечення її системності та ефективності. Для повної реалізації функції кадастрової діяльності необхідно забезпечувати здійснення заходів щодо оцінки земель, надавати повну інформацію щодо їх кількості та якості. Зведення кадастрової діяльності лише до окремих видів процедур і процесів, які виконує та регулює Державний земельний кадастр, може призвести до фрагментарності даних і у результаті матиме негативні наслідки. Так, на думку М. Володіна, кадастрова діяльність повинна здійснюватися у два етапи: (1) первинні заходи, які спрямовані на встановлення місця розташування, розмірів, площі, конфігурації земельних ділянок, а також визначення їх природних показників і набутих властивостей; (2) похідні дії, які полягають у аналізі, оцінці та документуванні первинних результатів [27, с. 16].

Таким чином, земельно-кадастрова діяльність - це діяльність уповноважених суб’єктів, спрямована на ведення, оновлення, збереження, надання та використання достовірних відомостей про земельні ділянки, їх правовий статус, межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні, якісні та кількісні характеристики, а також інші просторові дані та відомості про об’єкти кадастру, необхідні для ефективного управління земельними ресурсами в державі.

Аналіз наведеного дозволяє виокремити відповідні риси, що є суттєвими та визначальними для кадастрової діяльності. По-перше, здійснення кадастрової діяльності базується на чинних законодавчих нормах, що гарантують дотримання визначених вимог та спрямовані на запобігання порушенням прав землевласників і землекористувачів, а також перевищенню повноважень з боку державних органів. По-друге, кадастрова діяльність як сукупність дій забезпечує доступ інформації громадянам та іншим зацікавленим особам, спрощуючи процедуру надання відомостей із Державного земельного кадастру. По-третє, вона передбачає виконання активних, визначених законодавством дій, що вчиняються уповноваженими суб'єктами [180, с. 14].

Слід відмітити, що значення земельної кадастрової діяльності розкривається в її основних ознаках, які відображають її сутність як системного, правового та інформаційного явища у сфері земельних відносин.

Серед основних характерних ознак, що формують правову природу земельно-кадастрової діяльності, доцільно виділити наступні:

1) Безперервність. Ведення земельного кадастру є постійним процесом, що передбачає регулярне оновлення інформації у разі змін, пов'язаних з правовим режимом використання земельної ділянки (приміром, поділ або об'єднання земельних ділянок, зміна цільового призначення або виду використання в межах категорії земель тощо).

Тобто це процес, який не переривається, відбувається весь час та при якому враховуються поточні зміни, які мають місце в якісному та кількісному стані земель: природному, господарському, правовому. Зазначені зміни обов'язково відображаються в земельному кадастрі, у зв'язку з чим він повинен систематично уточнюватися, щоб дані земельного кадастру відповідали сучасному стану, водночас це сприятиме стійкості цих даних на певний строк.

2) Інформативність, як ознака кадастрової діяльності, полягає в здатності забезпечувати повну, точну, достовірну та актуальну інформацію

про об’єкти земельного кадастру. Інформаційне забезпечення органів державної влади та місцевого самоврядування, а також фізичних та юридичних осіб, відповідно до ст. 2 Закону України «Про Державний земельний кадастр», є головною метою ведення Державного земельного кадастру. Інформативність це одна з ключових характеристик, що визначає ефективність і цінність кадастрової системи для держави, суспільства або окремих громадян та є фундаментальною рисою кадастрової діяльності, яка забезпечує її функціональність, корисність і правову надійність.

3) Офіційність. Відповідно до ст. 20 Закону України «Про Державний земельний кадастр», відомості Державного земельного кадастру є офіційними, внесення яких до кадастрової системи є обов'язковим.

Як бачимо, відповідно до законодавства, жоден об’єкт не може вважатися офіційно врахованим, якщо відповідні відомості про нього не внесені до Державного земельного кадастру.

4) Системність, тобто впорядкування інформаційних відомостей має бути системно визначеним. Під час створення системи Державного земельного кадастру використовуються сучасні інформаційні технології. Необхідну інформацію про земельні ділянки, розташовані на всій території України, оперативно можна отримувати саме завдяки відображеним на цифровій картографічній основі відомостям про об’єкти кадастру. До єдиної бази такі відомості вносяться, перевіряються, систематизуються й упорядковуються. Додамо, що процес оновлення даних про стан земель є постійним і є одним із напрямків проведення земельно-кадастрових робіт. Систематизувати земельно-кадастрові відомості потрібно для того, щоб здійснювати державне управління земельним фондом, а також для того, щоб ними цілеспрямовано могли скористатися землевласники і землекористувачі.

Як слушно підкреслюють дослідники, здійснення земельно-кадастрової діяльності, як і будь-якої іншої сфери, ґрунтується й на певних принципах. Принципи земельно-кадастрової діяльності становлять основні правила, які визначають спрямованість і характер дій уповноважених суб’єктів у процесі

організації та здійснення земельно-кадастрових робіт, отримання земельно-кадастрових даних та ведення державного земельного кадастру [34, с. 53].

Серед головних принципів, на яких базується діяльність з ведення земельного кадастру, можна виокремити наступні: цілісність системи земельного кадастру на всій території країни (земельний кадастр є уніфікованою та цілісною системою, яка охоплює всю територію держави); достовірність, точність і повнота кадастрових відомостей (усі відомості, що вносяться до кадастру, повинні бути правдивими та відповідати фактичному стану речей; кадастрові дані мають бути максимально точними у геометричних, площинних та правових параметрах; інформація в кадастрі повинна відображати всі істотні характеристики земельної ділянки та пов'язані з нею права); облік усіх земельних ділянок (облік має охоплювати усі землі незалежно від форми власності, призначення чи категорії); візуальна доступність та наочність кадастрових даних (кадастрові дані мають бути подані у зрозумілій, зручній та доступній формі з використанням графічних, цифрових і текстових засобів); безперервність процесу ведення кадастру (ведення кадастру здійснюється постійно, з урахуванням усіх змін, що відбуваються із земельними ділянками); економічна доцільність функціонування кадастрової системи; а також централізоване управління всіма процесами, пов'язаними з веденням земельного кадастру.

Не менш важливим є питання щодо змісту земельної кадастрової діяльності. Як правило, зміст будь-якого поняття розкривається в його визначені. На підставі визначення поняття земельної кадастрової діяльності, наведеного раніше, до змісту останньої відноситься: ведення, оновлення, збереження, надання достовірних відомостей про земельні ділянки тощо. Через те, постає питання: яким чином уповноважені суб'єкти, діяльність яких спрямована на ведення, оновлення, збереження, надання достовірних відомостей про земельні ділянки, їх правовий статус, межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні, якісні та кількісні характеристики тощо, можуть отримати зазначену інформацію.

Уповноважені суб’єкти, які здійснюють земельну кадастрову діяльність можуть отримати достовірну інформацію про земельні ділянки кількома передбаченими законом способами. Перш за все через офіційні реєстри, електронні платформи, шляхом власних вимірювань тощо.

Проте, більш ефективним способом отримати відповідну інформацію про земельні ділянки та інші об’єкти земельного кадастру можливо за допомогою організаційно-правових засобів, які забезпечують реалізацію земельної кадастрової діяльності, до яких відносяться: ведення Державного земельного кадастру, моніторинг земель та ґрунтів, землевпорядні роботи та інші взаємопов’язані заходи нормативного й організаційного характеру.

Таким чином, земельна кадастрова діяльність у період реформування законодавства є фундаментальною складовою земельної реформи. Як бачимо, вона виконує роль не лише технічного інструменту обліку земель, а й стратегічного ресурсу державного управління, економічного розвитку та забезпечення прав громадян на землю. Без ефективної кадастрової системи реформа земельних відносин неможлива ні в правовому, ні в економічному вимірі. Отже, земельна кадастрова діяльність виконує стратегічну роль у трансформації земельних відносин України.

Доцільно зауважити, що здійснення кадастрової діяльності в Україні не обмежується лише сферою земельних відносин, а охоплює також важливі аспекти адміністративної діяльності, що зумовлено міждисциплінарним характером цієї сфери.

Як зазначається у наукових працях, оскільки сфера земельних відносин має перебувати під державно-правовим впливом, питання вдосконалення засобів адміністративно-правового регулювання цих відносин, насамперед засобами адміністративного права, набувають особливого значення [45, с. 88].

На думку Д.В. Бусуйок, земельні адміністративні послуги необхідно розглядати як складову частину земельних публічних (державних та муніципальних) послуг у земельній сфері, що надаються органами

виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, а також іншими уповноваженими суб'єктами, відповідно до їх компетенції [17, с. 191].

Неможна не погодитись із твердженням, що якісне надання реєстраційних послуг у сфері використання та охорони земель виступає гарантією належного здійснення державної реєстрації прав на землю в інтересах як держави, так і приватних осіб. Що, у свою чергу, сприяє попередженню правових спорів щодо власності на земельну ділянку та визначення її меж, а також забезпечує публічність і повноту інформації, яка міститься в державному реєстрі прав на землю та їх обтяжень [190, с. 65].

Зауважимо, що у зв'язку із прийняттям Закону України № 2073-IX «Про адміністративну процедуру» [126] та внесенням відповідних змін до законодавства, в тому числі й земельного [130], у сфері надання адміністративних послуг відбулися суттєві зміни.

Так, І.В. Бойко, провівши комплексний аналіз впливу Закону України № 2073-IX «Про адміністративну процедуру» (ЗАП) на сферу земельних відносин, наголошує, що найбільш значимий вплив вказаного Закону проявляється в наступних питаннях:

- Згідно статті 42 ЗАП, усі заяви з земельних питань, які надходять до органів державної влади та органів місцевого самоврядування, підлягають обов'язковій реєстрації. Наразі ж звернення громадян щодо здійснення державної реєстрації земельної ділянки, подані до органів Держгеокадастру, обробляються за допомогою програмного забезпечення і за наявності в них певних недоліків, приміром, відсутності електронного підпису, не можуть бути зареєстровані. На думку вченої, така практика суперечить вимогам Закону України «Про адміністративну процедуру» та вимагає перегляду програмного забезпечення, із якими працюють органи Держгеокадастру.

- Законом України «Про адміністративну процедуру» було запроваджено категорію заінтересованих осіб, що має особливе значення для сфери земельних відносин. Вирішення питання про виділення земельної ділянки, наприклад, під будівництво торгівельних центрів або розміщення

потенційно небезпечних об’єктів, може зачіпати права, свободи та законні інтереси жителів прилеглих територій. У зв’язку з цим, такі особи підлягають залученню до адміністративного провадження щодо виділення земельної ділянки, що означає можливість подання ними заперечень, а також пояснень із питань, що стосуються справи;

- Крім цього, новелою Закону України «Про адміністративну процедуру» є положення щодо можливість доступу всіх учасників провадження (і адресата, і заінтересованих осіб) до матеріалів справи. В цьому випадку, адміністративний орган зобов’язаний ознайомити зацікавлених осіб за їх клопотанням з матеріалами відповідної справи, окрім відомостей, які відповідно до закону віднесені до інформації з обмеженим доступом. Це сприятиме обізнаності всіх учасників провадження з обставинами справи і виробленню їх позицій щодо її вирішення [9, с. 22].

Найбільш болючою проблемою, як вважає І.В. Бойко, є положення ч. 3 ст. 17-2 Земельного кодексу України. Підхід, який викладено у цій нормі, унеможливлює реалізацію адміністративним органом права на «виправлення помилки», допущену ним раніше. Це зумовлене відсутністю у законодавстві порядку звернення адміністративного органу до суду з позовом про визнання недійсним його ж адміністративного акта. На думку вченої, у цій частині необхідне переосмислення законодавчого підходу до врегулювання питання щодо визнання недійсним протиправного адміністративного акта, що стосується земельних відносин [9, с. 23].

Ведення Державного земельного кадастру передбачає виконання адміністративних процедур, таких як прийняття рішень про внесення або зміну відомостей, контроль за дотриманням процедур, розгляд заяв, ведення обліку, а також застосування адміністративної відповідальності за порушення вимог кадастрового законодавства. Адміністративний аспект кадастрової діяльності проявляється також у делегуванні функцій державного управління сертифікованим спеціалістам, у визначенні регламентів надання публічних

послуг, врегулюванні правовідносин між фізичними та юридичними особами й органами влади.

Таким чином, хоча кадастрова діяльність традиційно розглядається як складова частина земельного регулювання, її функціональне наповнення значно ширше й включає механізми публічного адміністрування, організаційно-правові процедури, управлінські рішення та дії, що здійснюються державними органами і уповноваженими особами.

Отже, кадастрова діяльність виконує як регулятивну функцію в межах земельного права, так і функцію адміністративного управління, забезпечуючи реалізацію державної політики у сфері раціонального використання та охорони земель, а також забезпечує впровадження принципів публічності, прозорості та правової визначеності в механізмах земельного адміністрування, що, у свою чергу, сприяє підвищенню ефективності функціонування системи земельного управління в цілому.

Кадастрова діяльність, будучи спрямованою на формування, ведення, оновлення та використання достовірної інформації про земельні ділянки, їх правовий статус і характеристики, безпосередньо пов’язана з реалізацією владно-організаційних функцій держави. Саме адміністративний елемент проявляється у встановленні процедур, формуванні повноважень суб’єктів публічної влади, контролі за дотриманням встановленого порядку та відповідальністю за правопорушення у сфері кадастру.

У зв’язку з вищевикладеним можна дійти висновку, що кадастрова діяльність реалізується в межах адміністративного процесуального механізму та передбачає здійснення публічного управління, що, в сукупності з регулюванням земельних відносин, засвідчує її складний, комплексний характер як інституту, що функціонує на перетині земельного та адміністративного права.

Таким чином, земельно-кадастрова діяльність це складний правовий інститут, який охоплює широкий спектр організаційних, технічних, інформаційних і правових заходів, спрямованих на облік, реєстрацію,

контроль і раціональне використання земельних ресурсів та забезпечує формування повної і достовірної інформаційної бази про стан земель, їх власників та користувачів.

1.3. Характеристика правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності.

Проблематика правових відносин належить до найскладніших і дискусійних питань юридичної науки, з приводу яких серед науковців відсутній єдиний підхід щодо їхнього змісту, структурних елементів та природи [82, с. 135].

У загальній теорії права правовідносини розглядаються як врегульовані правом суспільні відносини, учасники яких є носіями суб'єктивних прав та юридичних обов'язків [49, с. 302].

Правовідносини трактуються, представниками науки теорії права, як урегульовані нормами права вольові суспільні відносини, які знаходять вираження через конкретний взаємозв'язок уповноважених і зобов'язаних суб'єктів – носіїв суб'єктивних юридичних прав, обов'язків, повноважень і відповідальності, і які забезпечуються державою [169, с. 374-375].

Серед основних ознак, притаманних правовим відносинам, у юридичній науці виокремлюються наступні: (а) правовідносини - це суспільні відносини, які виникають між людьми та їх об'єднаннями у процесі реалізації ними своїх прав та обов'язків; (б) правовідносини характеризуються як інтелектуально-вольові зв'язки, що означає усвідомленість поведінки учасників, які здійснюють певні діяння (дії або бездіяльність), спрямовані на реалізацію своїх юридичних прав та обов'язків, вступаючи для цього в конкретні стосунки між собою; (в) правовідносини - це зв'язки між учасниками, в яких реалізуються взаємні суб'єктивні права та юридичні обов'язки; (г) правовідносини мають індивідуалізований характер, тобто сторони у таких відносинах визначаються або конкретно, або за

юридично значущими ознаками, які дозволяють їх ідентифікувати (як-от: потерпілий і обвинувачений, покупець і продавець, замовник і підрядник, спадкодавець і спадкоємець); (г) правовідносини є двосторонніми, оскільки реалізація прав однієї сторони, зазвичай відповідає обсягу обов'язків іншої сторони [49, с.302-303].

Як бачимо, правовідносини мають різноманітний характер і підлягають класифікації за кількома ознаками. Крім того, залежно від предмета правового регулювання їх поділяють на конституційні, цивільні, адміністративні, екологічні, земельні тощо.

Як наголошує М.В. Шульга, суспільні відносини можуть виникати між їх учасниками у зв'язку з реалізацією правових приписів щодо використання землі як об'єкта права власності Українського народу та основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. Водночас, такі відносини охоплюють реалізацію суб'єктивних прав на землю, здійснення заходів із реформування земельних відносин, забезпечення раціонального використання, охорони та відновлення земель, а також діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин і захисту земельних прав. У процесі нормативного врегулювання зазначені суспільні відносини набувають юридичного характеру та трансформуються у відповідні земельні правовідносини [51, с. 34]. При цьому, як акцентує М.В. Шульга, земельні правовідносини мають ті самі ознаки, що й інші правовідносини, які виникають у процесі регулювання суспільних зв'язків нормами права й забезпечуються державною підтримкою й захистом. Крім того, будучи різновидом соціальних зв'язків між членами суспільства як суб'єктами права з приводу землі чи окремих земельних ділянок і прав на них, вони є результатом усвідомленої правомірної поведінки суб'єктів, яка спрямована на реалізацію закріплених законодавством суб'єктивних прав на землю й виконання суб'єктивних обов'язків [50, с.49-50].

Земельні відносини впродовж усього існування людства посідали важливе місце в суспільному розвитку, що зумовлено їх унікальними особливостями. Вони виступають основою життєдіяльності людини, незамінним засобом виробництва, без якого неможливе повноцінне функціонування жодної галузі господарства [96, с. 272].

Особливістю земельних правовідносин в Україні є те, що мета використання землі як об'єкта природи, просторового базису, території для поселення людей, а також засобу виробництва визначається правовими нормами [52, с. 90-91]. Ступінь реальності й ефективності земельно-правових норм перевіряється при виникненні земельних правовідносин, оскільки саме правові норми визначають поведінку суб'єктів, спрямовують механізм дії в потрібний для держави напрямок.

Сьогодні, вчені по-різному трактують поняття земельних відносин. Зокрема, земельні відносини тлумачаться як врегульовані нормами земельного права суспільні відносини, що виникають між фізичними та юридичними особами, органами державної влади та органами місцевого самоврядування з приводу володіння, користування, розпорядження й управління земельними ресурсами. Ці відносини охоплюють усі рівні ієрархії управління та включають питання щодо перерозподілу земельної ренти, зміною форм власності, реалізації заходів з охорони земель, а також забезпечення їх раціонального використання [86, с. 35]. На думку О. О. Погрібного земельні відносини необхідно розглядати як суспільні відносини, що виникають у сфері взаємодії суспільства з навколишнім природним середовищем та врегульовані нормами земельного права [112, с. 55].

Заслуговує на увагу й визначення земельних відносин, наведене В. В. Носіком. Так, на його думку, земельні відносини є різновидом суспільних відносин. Вони виникають між суб'єктами в процесі реалізації права власності на землю Українського народу під час регулювання земельних відносин, контролюються нормами права, зокрема земельного, приватного, публічного. Реалізуються також під час вжиття заходів із раціонального використання землі

як основного національного багатства. На думку вченого, земельні відносини можуть стосуватися й захисту суб'єктивних прав і законних інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держави [101, с. 153].

Як підкреслюють деякі науковці, нині в Україні земля становить все більший інтерес не як об'єкт власності, а як об'єкт господарювання [188, с. 30], у зв'язку з цим, Н. Бондарчук земельні відносини пропонує розглядати, як суспільні відносини, які виникають між суб'єктами з приводу раціонального використання, охорони та відтворення земель, управління земельним фондом та попередження земельних правопорушень і застосування санкцій за вчинені правопорушення [12, с. 106].

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Земельного кодексу України земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження землею. Однак такий підхід законодавця щодо визначення змісту земельних правовідносин піддається критиці в юридичній науці. Так, Т.В. Лісова слушно зазначає, що наведене законодавче визначення земельних відносин є неповним, оскільки фактично зводить предмет земельного права лише до відносин, пов'язаних із реалізацією права власності на землю. Законодавче визначення, на думку науковиці, не відображає повною мірою сутності земельних відносин та залишає поза увагою важливі аспекти охорони та відновлення земель [82, с. 138]. А.М. Мірошниченко, з цього приводу, наголошує, що земельними слід визнавати, окрім відносин власності, ще багато інших різновидів суспільних відносин, зокрема ті, що стосуються охорони та відтворення земель, управління у сфері земельних ресурсів, притягнення до юридичної відповідальності за вчинення земельних правопорушень. Крім того, як підкреслює науковець, даному положенню, позбавленому регулятивного значення, вочевидь, взагалі не місце в законі [94, с. 15].

В.І. Андрейцев наголошуючи на тому, що суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження землею належать до відносин права власності, підкреслює, що означене не відображає повною мірою

сутності земельних правовідносин. Адже такі відносини співвідносяться із загальною категорією земельних правовідносин як частина й ціле, а це означає, що у правозастосовній практиці вони можуть розглядатися виключно як їх різновид, причому без розкриття всієї гами інших земельних правовідносин [3, с. 48].

Позиція В. М. Єрмоленко щодо цього питання полягає в тому, що на його думку, з метою вдосконалення формулювання визначення земельних відносин необхідним є включення до нього таких видів відносин, як відносини земельного обігу, а також відносини щодо охорони та відтворення земель [47, с. 71].

Земельні правовідносини виникають, реалізуються, змінюються та припиняються згідно з приписами земельного права. Їм притаманні такі ж ознаки, що характеризують й інші види суспільних відносин, які регулюються нормами права та забезпечуються державною підтримкою і захистом [51, с. 34].

Більш повне визначення категорії земельних відносин надає у своїх дослідження С.В. Лойко, так, на його думку, земельні відносини це урегульовані нормами земельного права суспільні відносини, що виникають між фізичними та юридичними особами, органами державної влади та місцевого самоврядування з приводу володіння, користування, розпорядження й управління земельними ділянками на всіх рівнях системи управління, пов’язаних з перерозподілом земельної ренти, зміною форм власності, здійсненням заходів з охорони земель та їх раціонального використання [86, с. 35].

Характеризуючи відносини, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності слід акцентувати на тому, що вони є частиною системи правових відносин, за допомогою яких абстрактні правові норми стають реальними, перетворюються на конкретні права й обов’язки учасників суспільних відносин. Ще однією ознакою, спільною для земельних відносини і кадастрової діяльності, є усвідомлена і правомірна поведінка

суб’єктів, тобто вчинення певних дій.

Вольовий характер земельних правовідносин означає, що такі правовідносини виникають, змінюються або припиняються на основі свідомої волі учасників (фізичних, юридичних осіб, органів влади) та/або волі держави, вираженої через правові норми.

Вольовий характер земельних правовідносин зумовлений тим, що їх виникнення та реалізація відбуваються на основі волевиявлення щонайменше одного з учасників. Як вольові відносини, земельні правовідносини виступають специфічною формою зв’язку між конкретними уповноваженими та зобов’язаними суб’єктами. Головним змістом такого зв’язку є здійснення суб’єктивних земельних прав і виконання юридичних обов’язків, реалізація повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, а також застосування заходів юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства [51, с. 34-35].

Об’єктом земельних відносин є земля як складник біосфери, вольовий характер цих відносин забезпечує життєдіяльність людини, належне існування флори й фауни та [200, с. 118].

Причиною вольового характеру земельних правовідносин є те, що вони встановлюються на основі волевиявлення хоча б одного з учасників. Крім того, земельні правовідносини як вольові є своєрідною формою зв’язку між конкретними уповноваженими й зобов’язальними суб’єктами. Вольовий характер правових земельних відносин пояснюємо ще й тим, що, по-перше, держава в особі органів законодавчої влади від імені українського народу виражає і визначає в нормах земельного законодавства волю народу щодо використання й охорони землі в межах території України; по-друге, вони є втіленням вияву свободи учасників правовідносин щодо використання землі для задоволення потреб та інтересів.

Приміром, Д.Ю. Кондратенко розглядаючи поняття правовідносин у сфері обліку земель, при цьому наголошуючи, що це суспільні відносини, що виникають у зв’язку з діяльністю органів державної влади та місцевого

самоврядування, які наділені відповідними повноваженнями щодо здійснення заходів, спрямованих на отримання, систематизацію та аналіз відомостей про кількість, територіальне розміщення та використання земель [69, с. 102], виділяє такі основні характерні ознаки правовідносин, що виникають у процесі здійснення обліку земель: (а) поміж основних юридичних фактів, які їх породжують, змінюють і припиняють, превалюють акти органів державної та місцевої влади; (б) домінування імперативного методу правової регламентації; (в) нерівність сторін вказаних правовідносин та їх вольовий характер [71, с.115].

Незважаючи на те, що волевиявлення є характерною особливістю переважної більшості суспільних відносин, що виникають з приводу землі й регулюються нормами права, земельні правовідносини за певних обставин можуть виникати і поза волею учасників, зокрема, у разі примусового викупу земельної ділянки для суспільних потреб, конфіскації земельної ділянки за рішенням суду та ін. А ті земельні відносини, що виникають під час кадастрової діяльності, зумовлені саме державною волею, вираженою в нормах права, тому що такі відносини покликані взаємодіяти з суб'єктами суспільних відносин задля впорядкування за встановленими вимогами економічного базису і задоволення потреб суспільства.

Отже, як слушно наголошено у проведених наукових дослідженнях за даною тематикою, правовідносинам притаманна своя особлива природа. Вони виникають, змінюються та припиняються виключно на основі правових норм, які їх породжують і через які реалізуються, перебуваючи у причинно-наслідковому зв'язку з ними. Учасники таких відносин пов'язані між собою юридичними правами та обов'язками, а самі правовідносини мають вольовий характер. Вони відображають волю держави через правові норми, при цьому обов'язковою умовою їх виникнення є вияв волі з боку учасників. На відміну від інших видів соціальних відносин, правовідносини охороняються державою, відрізняються чітким визначенням учасників, персоніфікованістю їх прав та обов'язків, а також точністю у регулюванні взаємної поведінки.

Земельні правовідносини виникають, змінюються й припиняються в разі настання юридичних фактів, передбачених нормами права. Без юридичних фактів правовідносини неможливі, адже саме юридичні факти виступають підставами, що спричиняють правові наслідки [21, с. 160].

Юридичні факти це життєві обставини, з якими норми права пов'язують настання певних правових наслідків, а саме: виникнення, зміну або припинення правових відносин [49, с. 304].

За вольовою ознакою виникнення юридичні факти поділяються на дії та події. Юридичні дії являють собою такі юридичні факти, у яких проявляється свідома поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими, що відповідають вимогам чинного законодавства, і неправомірними, коли вони суперечать правовим нормам. Юридичні події – це явища природи, виникнення і перебіг яких не залежить від волі та свідомості учасників земельних правовідносин (наприклад, посуха, повінь, землетрус чи інше стихійне лихо) [51, с. 41].

В земельно-кадастрових відносинах, як і будь-яких земельних, також має місце юридичний факт. Це може бути конкретна обставина, яка передбачається правовою нормою. Її наявність спричиняє виникнення, змінення або припинення правових відносин [204, с. 483]. Земельно-правові норми самі по собі не породжують земельних правовідносин. Виникнення, зміна або припинення земельних правовідносин відбувається у зв'язку з різноманітними юридичними фактами, тобто життєвими обставинами, з настанням яких пов'язані певні правові наслідки.

Юридичні факти за характером виникнення бувають двох видів: дії та події. Юридичні факти, які відображають характер поведінки людей, називаються діями. Дії (бездіяльність), що відповідають вимогам законодавства, вважаються правомірними. Наприклад, дії, що стосуються землекористування й охорони земель. А ті дії, що суперечать закону, кваліфікуються як неправомірні. Вони можуть зумовлювати змінення або припинення земельних правовідносин. Юридичні факти-події – це обставини,

настання яких не залежить від волі і свідомості людини (наприклад, смерть людини, спливання часу, явища стихійного характеру тощо) [175, с. 194].

Подія є самостійним видом юридичного факту – обставиною об'єктивної дійсності, що зумовлена природними або іншими закономірностями і відбувається незалежно від волі людини, з якою закон пов'язує виникнення та припинення суб'єктивних прав та обов'язків. Юридичні події можуть не лише впливати на розвиток правовідносини, але й спричиняти юридичні наслідки, пов'язані з реалізацією або обмеженням правосуб'єктності, а також з вчиненням дій щодо захисту порушених чи оскаржених суб'єктивних прав [48, с. 89].

Розглядаючи природу та ознаки правовідносин, що виникають у межах кадастрової діяльності, необхідно визначити учасників цих відносин, їх права та обов'язки, а також порядок і послідовність дій, пов'язаних із веденням кадастру (здійснення земельно-кадастрових робіт). Необхідно підкреслити, що правовідносини, які виникають при вчиненні органами Держгеокадастру певних дій, необхідно віднести саме до земельно-правових, які регулюються Основним Законом – Конституцією України і Законом України «Про Державний земельний кадастр» та іншими законами. Додамо також, що, маючи власне характер дій, вони належать до головних ознак земельних правовідносин.

Загальна структура земельних правовідносин не відрізняється від інших видів правовідносин. До її складу входять такі основні елементи: об'єкти, суб'єкти, зміст та юридичні факти. Водночас земельним правовідносинам властиві специфічні ознаки, які дозволяють розкрити особливості суспільних відносин, що виникають з приводу землі або окремих земельних ділянок чи прав на них і регулюються відповідними нормами права. Підкреслимо, що земельним правовідносинам властива певна специфіка правового становища їх суб'єктів. Мова йде про Український народ, державу, територіальні громади, громадян та юридичних осіб, органи

державної влади та місцевого самоврядування, іноземні держави та ін. [51, с. 36].

Суб'єкти правовідносин, в загальній теорії права, розглядаються як суб'єкт права, який вступає у правовідносини задля реалізації своїх суб'єктивних прав і юридичних обов'язків [49, с. 307].

У спеціальній юридичній літературі суб'єктами права вважаються фізичні особи, організації та громадські об'єднання, які відповідно до правових норм можуть бути носіями суб'єктивних прав та юридичних обов'язків. Дані суб'єкти мають характерні ознаки, зокрема: по-перше, це учасники суспільних відносин, які завдяки своїм властивостям фактично можуть реалізовувати суб'єктивні права та обов'язки. Вони повинні бути зовні відокремленими, здатними формулювати, висловлювати та реалізовувати індивідуалізовану волю; по-друге, це особи, які юридично визнані здатними брати участь у правовідносинах і набули статусу суб'єктів права на підставі норм чинного законодавства.

Вагомим елементом вчення про суб'єктів права є співвідношення понять «суб'єкт права», «суб'єкт правовідносин», «учасник правовідносин», «особа». Як підкреслюються у спеціальній літературі, у повсякденному вживанні ці терміни нерідко ототожнюються. Утім науковий підхід вимагає все ж таки їх розмежування. Отже, суб'єкт права - це особа, яка може бути учасником правовідносин, здатна мати юридичні права та обов'язки. Натомість суб'єкт правовідносин - це вже реальний учасник правовідносин, залучений до них в певному юридичному статусі. При цьому, одна й та сама особа не може бути учасником усіх правовідносин одночасно. Суб'єктом права прийнято вважати всіх, хто здатен мати юридичні права та обов'язки. Як правило, мається на увазі, що суб'єктом прав є людина, тобто фізична особа. Положення, про те, що людина є суб'єктом права, саме по собі очевидне та не потребує додаткових роз'яснення [166, с. 89].

Зазвичай, під термінами «суб'єкт права» та «суб'єкт правовідносин» мають на увазі конкретних учасників правовідносин – органи влади,

організації, юридичні особи, фізичні особи, які беруть участь у відповідних відносинах. При цьому, у більшості випадків, поняття суб'єкт права та суб'єкт правовідносин використовуються як синоніми.

Іншої думки, з цього питання, дотримується В. Ю. Уркевич, на його переконання поняття «суб'єкт права» і «суб'єкт правовідносин» необхідно розмежовувати, співвідносячи їх як ціле й частину, адже не кожен суб'єкт права є суб'єктом правовідносин [186, с. 415].

Аналогічної позиції дотримується Г. В. Анісімова, досліджуючи суб'єктний склад природних екологічних відносин, чітко розмежовує поняття «суб'єкти природного екологічного права» та «суб'єкти природних екологічних правовідносин». При цьому вона підкреслює, що перше поняття має ширший зміст, оскільки суб'єкти природного екологічного права набувають статусу суб'єктів правовідносин лише вступаючи в суспільні відносини з іншими суб'єктами права, що передбачає виникнення і реалізацію відповідних прав та обов'язків [4, с. 20].

Схожої думки дотримується і Т. В. Лісова, яка підкреслює, що суб'єкт права перетворюється на суб'єкта правовідносин, наділеного відповідними правами та обов'язками, у разі виникнення правовідносин, пов'язаних із відновленням земель [82, с.177].

Суб'єктами земельних правовідносин вважаються учасники суспільних відносин, які наділені чинним законодавством земельними правами та обов'язками, що дають їм можливість брати участь у відповідних правовідносинах [51, с. 37].

Отже, суб'єктами правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності, є учасники цих відносин, які мають відповідні права та обов'язки, передбачені земельним законодавством.

Д.Ю. Кондратенко відносить до суб'єктів правовідносин, що пов'язані з обліком земель, власників земельних ділянок та землекористувачів, державу, органи державної влади й органи місцевого самоврядування, на яких покладено відповідні повноваження [69, с. 102]. При цьому, суб'єктів

правовідносин щодо обліку земель умовно поділяє на дві групи: до першої групи, на її думку, відносяться ті суб'єкти, які збирають інформацію (зокрема, землевпорядники, картографи, геодезисти та ін.), а також ті, хто забезпечує збирання, систематизацію і зберігання цієї інформації; до другої групи належать суб'єкти правовідносин, які користуються зазначеною інформацією, зокрема органи державної влади, органи місцевого самоврядування та інші зацікавлені суб'єкти [71, с. 128].

Аналізуючи суб'єктів процедурних лісових правовідносин О.О. Савчук, умовно поділяє їх на дві групи: (а) громадяни і юридичні особи, які безпосередньо зацікавлені у реалізації власних інтересів та (б) інші суб'єкти, які відіграють допоміжну роль у лісових правовідносинах і виступають регуляторами для забезпечення встановленого законодавством порядку дій щодо володіння, користування та розпорядження лісами, а також охорони, відтворення та використання лісових ресурсів [164, с. 6].

С.Л. Гоштинар, здійснюючи аналіз основних елементів державного земельного кадастру, зокрема його об'єктів та суб'єктів, до останніх відносить: уповноважені органи, які виконують функцію збирання, документування, накопичення, обробки, обліку, зберігання та використання комплексної інформації щодо земельних ділянок, а також інші органи державної влади, юридичних і фізичних осіб та їх об'єднання, які є споживачами відомостей державного земельного кадастру [32, с. 11].

Органи, на яких покладена функція ведення державного земельного кадастру, визначенні Розділом ІІ Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI. Так, відповідно до ст. 6 Закону до системи органів Державного земельного кадастру відносяться: (а) ведення та адміністрування Державного земельного кадастру покладено на центральний органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин; (б) держателем Державного земельного кадастру Закон визначає центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин; (в) адміністратором ДЗК виступає державне

підприємство або державна установа, що належить до галузі управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. На адміністратора ДЗК покладено функції щодо здійснення заходів із створення, а також супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру, крім цього, він несе відповідальність за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист інформації, що містяться у Державному земельному кадастрі, а також за розроблення та забезпечення функціонування програмного забезпечення для публічного моніторингу земельних відносин і забезпечення інформаційної взаємодії з іншими державними електронними інформаційними ресурсами [134].

Статтею 7 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI закріплені повноваження органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру. Так, до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, належать: нормативно-правове забезпечення у сфері Державного земельного кадастру, а також здійснення інших повноважень, передбачених законодавством (ч. 1 ст.7 Закону). На центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, покладені наступні повноваження: (1) ведення та адміністрування Державного земельного кадастру; (2) підготовка земельно-кадастрової документації; (3) державна реєстрація меліоративних мереж та їх складових частин, а також реєстрація земельних ділянок, обмежень у їх використанні; (4) ведення поземельних книг та надання витягів із Державного земельного кадастру щодо земельних ділянок; тощо (ч. 2 ст. 7 Закону).

Крім цього, до суб'єктів здійснення Державного земельного кадастру відносяться: органи місцевого самоврядування, державні підприємства, сертифіковані фахівці (інженери землевпорядники), юридичні особи, які надають кадастрові послуги, а також юридичні та фізичні особи, які є

користувачами кадастрових послуг, до яких можна віднести власників та землекористувачів, нотаріусів, забудовників та ін.

Як бачимо, суб'єкти земельної кадастрової діяльності утворюють складну ієрархічну систему, в якій чітко розмежовані функції державного управління, технічного обслуговування кадастру та виконання землевпорядних робіт. Їх ефективна взаємодія є основою достовірності, безперервності та прозорості функціонування Державного земельного кадастру.

Таким чином, до суб'єктів правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності, відносяться: юридичні та фізичні особи, а також органи державної влади й місцевого самоврядування, які відповідно до законодавства мають повноваження здійснювати дії, пов'язані з веденням, організацією, обслуговуванням та забезпеченням функціонування Державного земельного кадастру.

Умовно суб'єктів кадастрової діяльності можна поділити на три групи. До першої групи належать суб'єкти, які безпосередньо збирають кадастрову інформацію, приміром, здійснюють обстеження, вимірювання, технічну інвентаризацію, картографування тощо. До другої групи відносяться суб'єкти, що надають кадастрову інформацію. Зазначені суб'єкти забезпечують ведення, зберігання, оновлення кадастрових даних. До третьої групи суб'єктів кадастрової діяльності відносяться ті, хто користується кадастровою інформацією для прийняття рішень, планування, оцінки чи оформлення прав тощо.

Підкреслимо, що деякі суб'єкти кадастрової діяльності одночасно можуть виступати як в статусі користувача кадастрової інформації, так і бути відповідальним за ведення земельного кадастру. Приміром, органи місцевого самоврядування можуть бути як користувачем, так і суб'єктом, який надає кадастрову інформацію.

Наступним елементом у складі правовідносин виступають об'єкти. Об'єктами правовідносин є матеріальне або нематеріальне благо, задля

одержання, передачі або використання яких суб'єкти вступають у правовідносини [49, с.313].

Відповідно до ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Приміром, М. В. Шульга класифікує об'єкти земельних правовідносин, виокремлюючи загальний об'єкт – земля, та об'єкт безпосередній – земельна ділянка [198, с. 17].

Визначаючи землю як основне національне багатство В.В. Носік, розглядає її як частину земної поверхні, розташовану над надрами в межах кордонів країни, з її родючим шаром ґрунту, що використовується у сільському господарстві для створення абсолютної і додаткової вартості. Ця вартість, на думку вченого, має розподілятися між сільським господарством, промисловістю і державою через приватну й суспільну форми власності за об'єктивним природним законом економічного розвитку суспільства, що спрямовані на збереження і підвищення родючості ґрунту, відновлення людської праці, розширене відтворення капіталу та задоволення потреб та інтересів кожного громадянина і всього Українського народу [101, с. 497].

З цього приводу В. І. Андрейцев, який аналізує юридичне значення поняття землі, підкреслює, що вона є ключовою територіально-просторовою складовою навколишнього середовища України, виступає матеріальною основою її суверенітету та національної безпеки. Її природну структуру визначають такі характерні елементи, як ґрунтовий покрив, розташування та поширення рослинності, водні об'єкти, корисні копалини та інші природні ресурси [2, с. 4].

На думку Ю. О. Вовка, земля як юридичне поняття виступає частиною земної поверхні, при цьому вона є засобом виробництва і продуктивний чинник у сільському й лісовому господарствах. Крім того, на землі розміщуються різноманітні об'єкти виробничого, культурно-побутового та іншого характеру [25, с. 35].

З погляду Н. І. Титової термін «земля» слід розглядати як природний елемент довкілля, що гармонійно взаємодіє з іншими природними ресурсами - водою, лісами, атмосферним повітрям. Водночас, дослідниця вказує на інше трактування землі - як матеріального об'єкта, частини речовини (маси), яку людина відокремила від природного середовища та помістила в певну ємність. На її думку, таке розуміння землі не відповідає цілям земельного права, і тому не повинно в ньому застосовуватись [182, с. 12].

До ознак земель, які є визначальними для них як для об'єкта правового регулювання та відображають особливості земельних правовідносин, Н.В. Ільків відносить наступні: (а) обмеженість площ земель. Це вказує на неможливість кількісної зміни земель, що обумовлено її природним походженням; (б) локалізованість земель за місцем розташування. В цьому випадку, кожна земельна ділянка визначена в географічному та геодезичному просторі, що не може бути змінено людиною [62, с. 8].

Д. В. Бусуйок, розглядаючи визначення поняття землі, підкреслює, що земля виконує низку різноманітних функцій, зокрема: вона є природним ресурсом, виступає складовою територіальної основи держави, належить до нерухомого майна, слугує як предмет праці та засіб виробництва. Також земля є територіальним базисом для проживання людини й функціонування об'єктів господарського, соціального та іншого призначення [18, с. 29].

Зазначена особливість землі закріплюються Земельним кодексом України і знаходить свій прояв в принципах на яких базується національне земельне законодавство. Так, відповідно до ст. 5 ЗКУ одним із принципів земельного законодавства є поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва (п. а ст. 5 ЗК України).

Функціональні особливості землі впливають на структуру земельних правовідносин у сфері кадастрової діяльності. Така структура залежить від форм власності на землю, цільового призначення окремих категорій земель, функціонального використання земельних ділянок, якості ґрунтів, правового

становища суб'єктів, які реалізують відповідні права на землю, від функції й компетенції органів державної влади тощо.

На законодавчому рівні визначення поняття «землі» міститься у Законі України «Про охорону земель», так відповідно до ст.1 Закону, земля це поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними складовими, що органічно між собою поєднані та функціонують разом з землею [156].

Як підкреслює О.Ю. Дрозд, в юридичній науці триває дискусія щодо правової природи таких категорій, як «земля», «землі», «земельна ділянка». Причиною цієї дискусії є відсутність визначення істотних ознак зазначених понять, що спричиняє неоднозначне їх тлумачення у правовій практиці [46, с.25].

Не можна не погодитися з думкою Т.В. Лісової, яка слушно підкреслює, що згідно з ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України об'єктами земельних відносин є не земля, а саме землі в межах території України, земельні ділянки і права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Тому, не можна погодитися із позиціями окремих науковців, які стверджують, що об'єктом земельних відносин є земля безпосередньо [82, с.151].

Окрім загального поняття «земля», у земельному законодавстві також вживається більш конкретне поняття – «земельна ділянка», яка відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК України визначається, як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Поняття «земельна ділянка» означає землю, яка виступає об'єктом як публічно-правових, так і приватноправових відносин. Завдяки цьому земельні ділянки визнаються повноцінними об'єктами земельних правовідносин, що можуть бути залучені як до адміністративного, так і до цивільного обігу [197, с. 616].

Як вже було зазначено, відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державний земельний кадастр це єдина

державна геоінформаційна система відомостей про землі, які знаходяться в межах державного кордону України, їх цільове призначення, про обмеження у їх використанні, а також відомості щодо кількісної та якісної характеристики, оцінку земель, відомості про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та їх складові частини.

Згідно ст. 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр» до об'єктів Державного земельного кадастру відносяться: (а) землі в межах державного кордону України; (б) землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, також землі в межах територій територіальних громад; (в) обмеження у використанні земель; (г) меліоративні мережі та їх складові частини; (д) і земельні ділянки.

Таким чином, можна зробити висновок, що об’єктом правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності, є кадастрова інформація, як сукупність відомостей про об’єкти кадастру (які визначені ст. 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр»), що збирається, фіксується, надається та використовується відповідно до законодавства.

Як бачимо, об’єктом зазначених правовідносин є не лише землі, земельні ділянки, а й сукупність відомостей про них - правові, просторові, кількісні та якісні характеристики.

Отже, доходимо висновку, що правовідносин, щодо здійснення земельної кадастрової діяльності, це суспільні відносини, що виникають між суб’єктами земельно-кадастрової діяльності з приводу створення, ведення, оновлення, використання та зберігання відомостей про об’єкти державного земельного кадастру.

Правовідносини, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності, є складними, багаторівневими та тісно пов’язані з публічною функцією держави щодо управління в галузі використання, охорони та відновлення земель.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

Дослідження питань, що становлять основу Розділу 1 дисертаційної роботи, дало змогу сформувати наступні висновки:

1. З огляду на рівень і специфіку правового регулювання земельних відносин, що виникають у процесі здійснення кадастрової діяльності, доцільно виокремити п’ять ключових періодів історико-правового формування та розвитку системи кадастрової діяльності. Перший період - XIX – 1917 рік. Період становлення системи кадастрової діяльності, коли основним призначенням земельно-оціночних робіт було визначення податкової бази, що зумовлювалося передусім фіскальними інтересами держави. У цей дорадянський період кадастрова діяльність перебувала на стадії формування, не мала уніфікованої системної основи та зводилася переважно до виконання функцій економічного характеру, спрямованих на оцінку земель для оподаткування, без належного правового чи організаційного оформлення єдиного обліку земель. Другий період з 1917 – 1968 роки. У цей період розвиток системи кадастрової діяльності припадає на радянські часи, коли відбуваються кардинальні зміни у сфері земельних відносин. У цей час було повністю скасовано інститут приватної власності на землю, а земельний кадастр перетворився на засіб централізованого державного контролю за використанням земельних ресурсів. У таких умовах кадастрова система виконувала переважно техніко-облікові функції та слугувала інструментом сільськогосподарського планування, а не повноцінним правовим механізмом регулювання земельних правовідносин. Третій період з 1968 - 1990 роки. Період технічного вдосконалення кадастрової системи в межах радянської правової парадигми. Ухвалення Основ земельного законодавства СРСР і союзних республік стало поштовхом до модернізації організаційних форм і методичних підходів у здійсненні кадастрової діяльності. У цей час були запроваджені нові стандарти державної земельної документації, відновлено практику масової земельної

оцінки, що сприяло подальшій систематизації та уніфікації процедур обліку земельних ресурсів. Четвертий період з 1990 – 2001 роки. Період трансформації земельного законодавства, що супроводжувався земельною реформою, та формуванням національної правової системи незалежної України. У цей час розпочався перехід від централізованої командно-адміністративної моделі управління земельними ресурсами до ринково орієнтованої системи земельних відносин. Значно зросло значення земельного кадастру як інструменту забезпечення правової визначеності та гарантії прав на землю. П’ятий період з 2001 – сьогодення. Період сучасної еволюції кадастрової системи, який тісно пов'язаний із прийняттям нового Земельного кодексу України та Закону України «Про державний земельний кадастр». У межах останнього періоду доцільно виокремити два структурно самостійні підперіоди: перший (2001- 2011 рр.) – регулювання відповідних правовідносин відбувається на підставі загальних положень земельного законодавства, при цьому, продовжується формування та вдосконалення нормативно-правового забезпечення функціонування державного земельного кадастру; другий (2011 р. - сьогодення) зумовлений прийняттям Закону України від 07 липня 2011 р. «Про державний земельний кадастр». Цей період характеризується активною цифровою трансформацією кадастрової діяльності. Одночасно спостерігається поступова гармонізація національної кадастрової системи з європейськими нормами та технічними стандартами;

2. Поняття кадастрової діяльності має більш широкий зміст порівняно з власне веденням кадастру, оскільки охоплює увесь спектр процесів, пов’язаних із збиранням, обробкою, фіксацією, оновленням та використанням інформації про об’єкти кадастру. У цьому контексті ведення та функціонування Державного земельного кадастру слід розглядати як структурний елемент загальної системи кадастрової діяльності, що виконує функцію обліку й систематизації відомостей про земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості в межах цілісного інформаційно-правового механізму.

3. Обґрунтовано, що у контексті подальшого розвитку земельної реформи та цифровізації кадастрових процесів доцільно законодавче закріпити визначення поняття «земельна кадастрова діяльність».

4. Під поняттям земельної кадастрової діяльності пропонується розуміти діяльність уповноважених суб'єктів, спрямованої на ведення, оновлення, збереження, надання та використання достовірних відомостей про земельні ділянки, їх правовий статус, межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні, якісні та кількісні характеристики, а також інші просторові дані та відомості про об'єкти кадастру, необхідні для ефективного управління земельними ресурсами в державі.

5. Встановлено, що значення земельної кадастрової діяльності розкривається в її основних ознаках, які відображають її сутність як системного, правового та інформаційного явища у сфері земельних відносин.

6. Запропоновано серед основних характерних ознак, що формують правову природу земельно-кадастрової діяльності, виділити наступні: безперервність, інформативність, офіційність, системність.

7. З'ясовано, що одним із найбільш ефективних способів отримання достовірної та систематизованої інформації про земельні ділянки та інші об'єкти земельного кадастру є застосування організаційно-правових засобів, які забезпечують реалізацію кадастрової діяльності у сфері земельних відносин. До організаційно-правових засобів забезпечення здійснення земельної кадастрової діяльності належать, зокрема, ведення Державного земельного кадастру, моніторинг земель та ґрунтів, контроль за використанням та охороною земель, землевпорядні роботи та інші взаємопов'язані заходи нормативного й організаційного характеру.

8. Кадастрова діяльність виконує як регулятивну функцію в межах земельного права, так і функцію адміністративного управління, забезпечуючи реалізацію державної політики у сфері раціонального використання та охорони земель, а також забезпечує впровадження принципів публічності, прозорості та правової визначеності в механізмах

земельного адміністрування, що, у свою чергу, сприяє підвищенню ефективності функціонування системи земельного управління в цілому.

9. З'ясовано, що суб'єкти земельної кадастрової діяльності утворюють складну ієрархічну систему, в якій чітко розмежовані функції державного управління, технічного обслуговування кадастру та виконання землевпорядних робіт. Їх ефективна взаємодія є основою достовірності, безперервності та прозорості функціонування Державного земельного кадастру**.**

10. Суб'єктами правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності можуть бути юридичні та фізичні особи, а також органи державної влади й місцевого самоврядування, які відповідно до законодавства мають повноваження здійснювати дії, пов'язані з веденням, організацією, обслуговуванням та забезпеченням функціонування Державного земельного кадастру**.**

11. Суб'єктів кадастрової діяльності можна умовно поділити на три групи. До першої групи можна віднести суб'єктів, які безпосередньо збирають кадастрову інформацію, приміром, здійснюють обстеження, вимірювання, технічну інвентаризацію, картографування тощо. До другої групи відносяться суб'єкти, що надають кадастрову інформацію Ці суб'єкти забезпечують ведення, зберігання, оновлення кадастрових даних. До третьої групи суб'єктів кадастрової діяльності відносяться ті, хто користується кадастровою інформацією для прийняття рішень, планування, оцінки чи оформлення прав тощо.

12. З'ясовано, що суб'єкти кадастрової діяльності одночасно можуть виступати як в статусі користувача кадастрової інформації, так і бути відповідальним за ведення земельного кадастру. Приміром, органи місцевого самоврядування можуть бути як користувачем, так і суб'єктом, який надає кадастрову інформацію.

13. Встановлено, що до об'єктів правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності, належать не лише

земельні ділянки, а й кадастрова інформація, яка містить відомості про об’єкти кадастру (які визначені ст. 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр»), що збирається, фіксується, надається та використовується відповідно до законодавства.

14. Правовідносини, щодо здійснення земельної кадастрової діяльності, це суспільні відносини, що виникають між суб’єктами земельно-кадастрової діяльності з приводу створення, ведення, оновлення, використання та зберігання відомостей про об’єкти державного земельного кадастру.

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСОБИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ КАДАСТРОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

2.1. Правові особливості ведення державного земельного кадастру.

У сучасних умовах розвитку земельної реформи в Україні виникає гостра потреба у створенні нової та ефективної системи управління земельними ресурсами. Це зумовлено низкою факторів, серед яких ключовими є завершення процесу децентралізації та відкриття ринку землі.

Серед ключових напрямів створення нової системи управління земельними ресурсами необхідно виділити - забезпечення відкритого доступу до кадастрових даних, створення системи моніторингу земель та ґрунтів, дієвий контроль за використанням та охороною земель тощо.

Підкреслимо, що ефективна система управління земельними ресурсами виступає не тільки складовою частиною земельної реформи, а й ключовою умовою її успішності. На сьогодні, коли земельні ресурси є основою економіки, продовольчої безпеки, екологічного балансу, важливість управління цією сферою стрімко зростає.

В наукових джерелах є різні підходи щодо визначення поняття управління, при цьому розглядається «управління в галузі екології», «управління якістю довкілля», «екологічне управління», «державне управління навколишнім середовищем», «управління у галузі земельних відносин», «управління земельними ресурсами», «управління в галузі використання, охорони та відновлення земель» та ін. Проте, незалежно яка застосовується із дефініцій, за своїм змістом, як правило, під управлінням розуміють діяльність уповноважених органів державної влади, органів місцевого самоврядування та інших, спрямованих на забезпечення виконання вимог законодавства про навколишнє середовище, раціональне та ефективне використання земель тощо.

Приміром, А.П. Гетьман розглядає управління у сфері використання та охорони земель як організаційно-правову діяльність уповноважених органів, спрямовану на забезпечення раціонального та ефективного використання земель усіма суб'єктами господарювання в межах, визначених земельним законодавством України [29, с.179].

Публічне управління у сфері використання, охорони та відновлення земель, О.Г. Бондар визначає як організаційно-управлінську діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування, спрямовану на забезпечення раціонального використання, охорони та відновлення земель шляхом здійснення організаційно-правових та адміністративно-управлінських заходів на основі їх поєднання із стимулюючими заходами економічного характеру [51, с. 274]. При цьому підкреслюється, що протягом тривалого часу вживаним було поняття «державне управління у сфері земельних відносин». Однак, у контексті змін, спричинених земельною та адміністративною реформами, доцільним стає використання терміну «публічне управління». Це поняття, по-перше, включає також організаційно-управлінську діяльність органів місцевого самоврядування, що набуває особливого значення в умовах децентралізації, а по-друге - ґрунтується на відмові від виключно «державоцентристського» підходу та передбачає впровадження кращих європейських правових практик [11, с. 47].

Як вже наголошувалось, уповноважені суб'єкти, які здійснюють земельну кадастрову діяльність можуть отримати достовірну інформацію про земельні ділянки та інші об'єкти кадастру, кількома передбаченими законом способами. По-перше, за допомогою офіційних реєстрів, електронних платформ, шляхом власних вимірювань тощо. По-друге, що є більш дієвим та ефективним, за допомогою організаційно-правових засобів, які забезпечують здійснення земельної кадастрової діяльності, до яких відносяться: ведення державного земельного кадастру, моніторинг земель та ґрунтів, контроль за використанням та охороною земель, землевпорядні роботи та ін.

Організаційно-правові засоби забезпечення здійснення земельної кадастрової діяльності – це ключовий елемент інституційного механізму державного управління у сфері земельних ресурсів.

Вони формують правові підстави, регламентують дії суб'єктів та забезпечують ефективне функціонування і розвиток кадастрової системи на всіх рівнях - від місцевого до державного. Отже, організаційно-правові засоби - це система правових норм, інституційних механізмів і структур управління, які визначають порядок функціонування системи земельного кадастру, розподіл повноважень між відповідними суб'єктами, а також встановлюють вимоги до процедур кадастрової діяльності.

До основних організаційно-правових засобів забезпечення здійснення земельної кадастрової діяльності відносяться – державний земельний кадастр, моніторинг земель та ґрунтів, землевпорядні роботи та ін., саме завдяки цим інструментам та заходам, які використовуються для організації та забезпечення ефективного функціонування кадастрової діяльності, можливо отримати всі необхідні відомості щодо якісного та кількісного стану земель та іншу інформацію щодо об'єктів земельного кадастру.

Крім цього, моніторинг земель, контроль, земельний кадастр це основні функції управління в галузі використання, охорони та відновлення земель, які складають його зміст.

Функції управління у галузі земельних відносин у доктрині земельного права визначаються як види (основні напрями) діяльності уповноважених органів щодо забезпечення раціонального, ефективного використання, охорони та відновлення земель [53, с. 126].

Отже, зупинимось на особливостях ведення державного земельного кадастру.

Підкреслимо, що земельний кадастр і земельно-кадастрова діяльність тісно взаємопов'язані, оскільки напрями та види кадастрової діяльності визначаються функціями ведення Державного земельного кадастру, а

функціонування ДЗК залежить від належного та якісного здійснення земельно-кадастрової діяльності [34, с. 52].

Поняття Державного земельного кадастру міститься в Законі України «Про Державний земельний кадастр», відповідно до ст. 1 Закону «Державний земельний кадастр це 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, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж» [134].

Визначення поняття Державного земельного кадастру, яке наведено у статті 1 Закону України «Про державний земельний кадастр» (зазначимо, що Земельний кодекс України у статті 193 закріплює аналогічне визначення поняття Державного земельного кадастру) є фундаментальним для розуміння сутності та функцій цієї системи. Як бачимо, закріплене законодавцем визначення земельного кадастру охоплює всі основні аспекти інформації про землю - від правового статусу до фізичних характеристик, що, на нашу думку, забезпечує повноцінне уявлення про земельний фонд держави. Крім цього, земельний кадастр трактується не просто як реєстр, а саме як геоінформаційна система, тобто система, яка поєднує просторові та описові дані про об’єкти кадастру.

При цьому, зазначена система виконує як облікову, так і регулятивні функції, тобто надає інформацію, необхідну для управління земельними ресурсами, планування, оподаткування, здійснення контролю за використанням та охороною земель тощо.

Як наголошує А. Третяк, державний земельний кадастр, як інформаційна система та одна із функцій управління в галузі використання та охорони земель, виконує низку важливих функції. По-перше, це облікова, яка забезпечує реєстрацію земельно-кадастрових об’єктів та прав на них. По-друге, це фіскальна функція, відповідно до якої держава має формувати

оподатковану базу, спираючись на реальні дані і визначає кадастрову вартість земельно-кадастрових об’єктів шляхом нормативної грошової оцінки. І по-третє, це інформаційна функція за допомогою якої відбувається забезпечення громадян достовірними та юридично значимими відомостями про об’єкти землекористування [185, с. 53].

Приміром, розрахунки земельного податку не можливі без отримання відомостей Державного земельного кадастру, оскільки згідно ст. 286 Податкового кодексу України [113] підставою для нарахування земельного податку є дані саме Державного земельного кадастру, який включає відомості щодо реєстрації права власності та права користування землею, в тому числі, договорів оренди, відомості щодо обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування територій населених пунктів, економічної та грошовій оцінки земель. Отже, як наголошує О.О. Дмитрик, систематизована інформація, яка знаходиться в базі Державного земельного кадастру, обов’язково застосовується при обчисленні зазначеного податку, тож Державний земельний кадастр можливо віднести до факультативних елементів правового механізму земельного податку [42, с. 134].

Погоджуємося з думкою О.О. Дмитрик, що створення ефективної земельно-кадастрової системи є однією з найважливіших умов розвитку ринкових земельних відносин. Саме на земельний кадастр покладається завдання обліку всіх одиниць земельної власності. Отже, тільки на основі кадастрової інформації можливо гарантування прав на земельні ділянки [42, с. 134].

Таким чином, Державний земельний кадастр в Україні це не лише база даних, а інструмент державного управління земельними ресурсами, який забезпечує відкритість, доступність і достовірність інформації про землі в межах території України.

Необхідно зазначити, що Державний земельний кадастр входить до системи кадастрів природних ресурсів і посідає серед них особливе місце, у зв’язку з унікальними характеристиками землі як природного ресурсу.

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» державні кадастри природних ресурсів ведуться з метою обліку кількісних, якісних та інших характеристик природних ресурсів, а також для обсягу, характеру та режиму їх використання [157]. Вважаємо, що дане законодавче визначення взагалі не дає конкретного розуміння, що таке «державні кадастри природних ресурсів», відсутнє чітке формулювання поняття даного явища.

При цьому, функціонування єдиної системи кадастрів природних ресурсів, яка охоплює всі види ресурсів, в тому числі й земельні, є важливим у забезпеченні обліку та ефективного використання природних ресурсів країни.

Здійснення державних природних кадастрів регулюється екологічним законодавством. Так, відповідно до ст. 49 Лісового кодексу України «державний лісовий кадастр на території України ведеться з метою ефективної організації охорони і захисту лісів, раціонального використання лісового фонду України, відтворення лісів, здійснення систематичного контролю за якісними і кількісними змінами лісів» [85].

Державний лісовий кадастр містить геопросторові дані, метадані та відповідні сервіси, які підлягають оприлюдненню та доступ до яких здійснюються через мережу Інтернет.

Головне значення Державного лісового кадастру полягає у забезпеченні органів державної влади та місцевого самоврядування, а також зацікавлених юридичних і фізичних осіб достовірною та об'єктивною інформацією щодо природного й господарського стану лісового фонду України та правового режиму його використання (ст. 50 ЛКУ).

При цьому, як закріплено у Лісовому кодексі України, державний лісовий кадастр здійснюється на підставі державного земельного кадастру.

Державний облік і кадастр рослинного світу, відповідно до ст. 38 Закону України «Про рослинний світ» [160], ведуться з метою обліку кількісних, якісних та інших характеристик природних рослинних ресурсів,

для фіксації обсягу, характеру та режиму їх використання, а також для забезпечення здійснення систематичного контролю за змінами об’єктів рослинного світу. Шляхом здійснення обліку і кадастру рослинного світу отримується актуальна інформація про їх стан, яка надається органам виконавчої влади та місцевого самоврядування, а також власникам та землекористувачам, на ділянках яких знаходяться об'єкти рослинного світу.

До змісту відомостей державного обліку і кадастру рослинного світу входить інформація щодо: (1) розподілу об'єктів рослинного світу між власниками і користувачами земельних ділянок; (2) кількісних та якісні характеристик і наукової цінності рослинних ресурсів; (3) поділу природних рослинних угруповань на категорії; (4) інформація стосовно економічної оцінки технічних, кормових, лікарських, харчових та інших властивостей рослинних ресурсів, тощо. Відомості отриманні при здійсненні державного обліку і кадастру рослинного світу необхідні, в першу чергу, для забезпечення їх невиснажливого використання, відтворення й ефективної охорони (ч.2 ст. 38).

Згідно п. 4 «Порядку ведення державного обліку і кадастру рослинного світу», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 22 лютого 2006 р. № 195 [119], ведення державного обліку і кадастру рослинного світу передбачає: (а) визначення конкретних територій (акваторій), на яких здійснюються облікові і кадастрові роботи, а також опрацювання матеріалів, що містять інформацію про флору, гриби, природні рослинні угруповання та ресурси рослинного світу на цих територіях; (б) проведення обліку об'єктів рослинного світу, з метою визначення їх головних характеристик безпосередньо у навколишньому природному середовищі; (в) узагальнення отриманої інформації та формування і ведення комп'ютерної бази даних.

Державний водний кадастр, згідно ст. 28 Водного кодексу України, здійснюється для систематизації даних державного обліку вод, а також для визначення наявних водних ресурсів з метою їх використання [26].

Досліджуючи особливості правового регулювання ведення державного водного кадастру України, А.Г. Боровицька, підкреслює, що ведення державного водного кадастру необхідно розглядати як у вузькому, так і в широкому сенсі. У вузькому сенсі – це діяльність спеціально уповноважених державних органів управління та інших суб'єктів (спеціалізованих підприємств, установ, організацій), яка полягає у формуванні, обробці та зберіганні інформації про водні об'єкти. Ця інформація охоплює їх юридичний статус, кількісні та якісні характеристики, природні властивості, обсяги водокористування. В широкому сенсі, як зазначає А.Г. Боровицька, ведення державного водного кадастру – це сукупність комплексних технологічних, гідрологічних і правових заходів, спрямованих на функціонування водного кадастру як геоінформаційної системи. До таких заходів відносяться: підготовчі роботи; збирання відповідних відомостей про водні об'єкти; відомості про суб'єктів водокористування; своєчасне внесення зібраної інформації до кадастрової системи [13, с. 15].

Проаналізувавши наведені вище визначення різних видів кадастрів природних ресурсів, можна зробити висновок, що всі вони мають спільну ознаку, а саме: кадастр являє собою впорядковану систему збирання, обробки, зберігання та надання відомостей про відповідні об'єкти. Крім цього, незалежно від виду кадастру, земельного, лісового, водного чи іншого, його основною функцією є інформаційне забезпечення достовірними та актуальними відомостями про характеристики, правовий статус, розташування та інші параметри об'єктів, які підлягають обліку.

З метою створення умов для динамічного, збалансованого соціально-економічного розвитку України та її регіонів, у 2001 році Постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2001 р. № 1781 було затверджено «Положення про регіональні кадастри природних ресурсів» [116]. Цей нормативно-правовий акт визначає основи ведення регіональних кадастрів природних ресурсів в Україні.

Відповідно до зазначеної Постанови, регіональні кадастри повинні

включати геопросторові дані, що відповідають сучасним вимогам щодо використання інформаційних технологій у сфері управління природними ресурсами. Так, згідно з п. 5 «Положення про регіональні кадастри природних ресурсів», з метою оперативного задоволення інформаційних потреб центральних і місцевих органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, а також підприємств, установ, організацій і громадян, створюється автоматизована система ведення регіональних кадастрів, яка спирається на використанні геоінформаційних технологій.

Проте, незважаючи на зміни, які вносилися до Постанови КМУ від 28 грудня 2001 р. № 1781, якою затверджено «Положення про регіональні кадастри природних ресурсів», з огляду на швидкий розвиток технологій та змінювані вимоги до управління природними ресурсами, може виникнути потреба в подальшому оновленні нормативно-правової бази для забезпечення її відповідності сучасним умовам. Інтеграція даних регіональних кадастрів з іншими кадастрами, такими як земельний, водний, лісовий тощо, може вимагати додаткових зусиль та ресурсів для забезпечення сумісності та обміну інформацією між різними системами.

Саме тому важливим є функціонування єдиної системи кадастрів природних ресурсів, яка включає регіональні та загальнодержавні рівні, охоплює всі види ресурсів і забезпечує їх координацію, облік та ефективне використання. При цьому, саме земельний кадастр є основою для ведення інших кадастрів природних ресурсів, оскільки більшість ресурсів пов’язані з конкретними земельними ділянками. Як справедливо наголошує С.В. Шарапова, земля – це складний природний компонент, її використання, як правило, пов’язане з іншими об’єктами, розташованими на земельних ділянках, які мають органічний зв’язок із землею [193, с. 127].

На сьогодні, інформаційний обмін між кадастрами та іншими інформаційними системами здійснюється переважно в електронній формі, а на вимогу суб’єкта інформаційного обміну – також у паперовому вигляді. Взаємодія між кадастрами та інформаційними системами відбувається

шляхом надання картографічної основи та іншої інформації з Державного земельного кадастру до інших кадастрів та систем, а також шляхом надання до ДЗК геопросторових даних та інших матеріалів кадастрів та інформаційних систем [205, с. 682].

Отже, взаємозв'язок земельного кадастру з іншими видами природних кадастрів (лісовим, водним, кадастром рослинного світу тощо) є провідним елементом сучасної кадастрової діяльності, що обумовлюється необхідністю формування єдиного інформаційного простору у сфері управління природними ресурсами. Така інтеграція кадастрових даних сприяє підвищенню ефективності державного управління, забезпеченню збалансованого використання та охорони природних ресурсів. Також, узгодженість та взаємодія між різними видами природоресурсних кадастрів дозволяють не лише мінімізувати дублювання функцій та інформації, а й реалізувати комплексний міжгалузевий підхід до просторового планування, землеустрою і прийняття управлінських рішень на основі повних та достовірних даних. У цьому контексті земельний кадастр відіграє системоутворюючу роль, оскільки виступає базовим інформаційним джерелом для інтеграції просторових відомостей про інші природні ресурси.

Крім цього, такий взаємозв'язок між земельним та іншими природними кадастрами є функціонально необхідним, адже, як зазначалося вище, всі природні ресурси пов'язані з конкретною територією і мають конкретне розташування в межах земельної ділянки, також важливим є обґрунтування рішень щодо землекористування, що в свою чергу, потребує врахування стану інших природних ресурсів.

Треба зауважити, що окрім кадастрів природних ресурсів, окремої уваги заслуговує містобудівний кадастр, який також тісно пов'язаний з державним земельним кадастром. Так, відповідно до ст. 22 Закону України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» [159], містобудівний кадастр визначається як державна або комунальна система зберігання та використання геопросторових даних, що

охоплюють інформацію про території, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні та інженерно-геологічні умови, об'єкти будівельної діяльності, а також інформаційні ресурси будівельних норм і правил. Зазначена система створюється для задоволення інформаційних потреб у сфері планування територій і будівництва, а також формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів. Складовою частиною містобудівного кадастру є Єдина державна електронна система у сфері будівництва. До моменту створення містобудівного кадастру як інтегрованої інформаційної системи на державному рівні, до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва можуть вноситися відомості містобудівного кадастру [159]. Це визначення, як підкреслюють І.В. Ігнатенко та Л.В. Лейба, детально демонструє масштаб інформації, необхідної для реалізації такого проєкту. Містобудівний кадастр має охоплювати не лише поточний стан територій, а й відображати тенденції їх розвитку та наявний потенціал для майбутнього використання [61, с. 212].

Як відмічає Н.В. Мединська, містобудівний кадастр виступає складовою частиною державної системи кадастрової документації, яка охоплює інформацію про земельні, водні, лісові та інші ресурси, забезпечуючи єдність обліку й контролю за використанням природних ресурсів. Незважаючи на однакові спільні завдання та цілі з іншими видами кадастрів, містобудівний кадастр має свої характерні особливості, зумовлені специфікою міського середовища, інфраструктурною складовою, екологічними умовами, що виражаються в спеціальних методах диференціації території на зони, що різняться за своєю економіко-будівельною цінністю [91, с. 39].

Згідно ч. 5 ст. 22 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відомості містобудівного кадастру, необхідні для здійснення містобудівної діяльності, виконання землевпорядних робіт, забезпечення роботи геоінформаційних систем, використовуються з метою задоволення інформаційних потреб органів державної влади та місцевого самоврядування,

а також фізичних та юридичних осіб [159].

Зв'язок між двома видами кадастру, земельним та містобудівним, є достатньо тісним, оскільки обидві кадастрові системи стосуються просторового планування, управління територіями та використання земельних ресурсів. Через те, інтеграція цих двох інформаційних систем є вкрай важливою для належного функціонування кадастрової діяльності.

Як відмічає, Н.В. Мединська, відсутність оновленої містобудівної документації зумовлює неоднозначне тлумачення норм земельного та містобудівного законодавства, що створює підґрунтя та ризики зловживань з боку посадових осіб місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, а також веде до прийняття суперечливих рішень щодо забудови територій і подальшого оскарження цих рішень. Крім того, відсутність актуалізованої містобудівної документації, розробленої на оновленій топографо-геодезичній основі (як-от, схем планування територій районів та генеральних планів населених пунктів), унеможливлює розроблення іншої містобудівної документації, яка безпосередньо визначає умови і режим використання територій, їх функціональне призначення, а також встановлює й конкретизує обмеження та особливості забудови територій [91, с. 40].

Підкреслимо, що на сьогодні, містобудівний кадастр перебуває у фазі активного «наповнення». Так, здійснюється збір, оцифрування, верифікація та систематизація наявної містобудівної та землевпорядної інформації. Це охоплює як актуальні дані з місцевого рівня, так і дані, що надходять у рамках реалізації комплексних планів просторового розвитку територіальних громад. У зв’язку з цим, повноцінний відкритий доступ до містобудівного кадастру наразі є обмеженим. Проте, в перспективі система надаватиме доступ до низки важливих даних, зокрема щодо: юридичного статусу забудови; наявності дозвільної документації; дотримання будівельних норм і стандартів; інформації про забудовників або підрядників; встановлення обмежень у використанні земельної ділянки [61, с. 214]. Як зазначають І.В.

Ігнатенко, Л.В. Лейба, оновлення всієї існуючої містобудівної документації є масштабним та тривалим процесом, що потребує значних ресурсів і часу, навіть за умов стабільного фінансування. В окремих громадах така документація є застарілою, або взагалі відсутньою, що істотно ускладнює процес її актуалізації. Варто наголосити, що жодні методичні рекомендації чи вказівки не здатні стимулювати органи місцевого самоврядування до повного оновлення документації. При цьому ухвалення відповідної нормативної вимоги має супроводжуватись належним фінансовим забезпеченням з боку держави: передбаченням цільових субвенцій з державного бюджету або використання інших механізмів підтримки громад. За відсутності чітких правових підстав і гарантованого фінансування оновлення містобудівної документації ризикує залишитися декларативною вимогою, що нівелює зусилля зі створення повноцінного та якісного Містобудівного кадастру та просторового планування в цілому [61, с. 214].

Отже, земельний та містобудівний кадастри є критично важливими у забезпечені сталого розвитку території, особливо в сучасних умовах децентралізації і урбанізації, вони є фундаментом для прийняття зважених рішень у сфері просторового планування та інфраструктурного розвитку громад. Комплексне використання даних кадастрів дозволяє створити інтегровану систему управління просторовим розвитком, проводити аналіз територіального потенціалу та здійснювати інфраструктурне планування з урахуванням реальних потреб населення.

При цьому, земельний кадастр забезпечує юридичну визначеність, прозорість і стабільність правовідносин щодо земельних ділянок, тоді як містобудівний кадастр формує просторову модель забудови, функціонального зонування та перспектив розвитку населених пунктів.

Відповідно до ст. 31 Закону України «Про Державний земельний кадастр» для забезпечення ведення Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів та інших інформаційних систем, Кабінет Міністрів України затверджує Порядок

інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, а також перелік відомостей, обмін якими може здійснюватися в порядку такої взаємодії.

Порядок інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483 [122], визначає механізм обміну інформацією між Державним земельним кадастром, іншими кадастрами та інформаційними системами, а також встановлює перелік відомостей, які підлягають такому обміну. Цей Порядок спрямований на досягнення таких цілей: формування єдиної картографічної основи для функціонування геоінформаційних систем; взаємне поповнення інформаційних систем актуальними відомостями; забезпечення обов'язковості передачі геопросторових та інших відомостей з відповідних систем до ДЗК; гарантування об'єктивності, повноти та достовірності даних, що містяться у ДЗК; визначення переліку інформації, якою здійснюється обмін у межах взаємодії між інформаційними системами; запобігання дублюванню робіт з наповнення інформаційних систем; уніфікація інформаційних систем; забезпечення органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб актуальними геопросторовими даними.

Цікавою є думка Л. Перович, який пропонує розглядати кадастр як науку. На його думку, з наукового погляду, кадастр слід розглядати як науку, яка вивчає принципи та закономірності формування, функціонування та збереження кадастрових об'єктів та інформації щодо них у поєднанні взаємозв'язків геопросторового базису, природних, екологічних, суспільно-економічних та правових чинників [107, с. 41].

Кадастрова наука повинна бути спрямована на забезпечення: (а) науково обґрунтованого територіального кадастрового зонування територій як в межах населених пунктів, так і поза ними; (б) розроблення класифікаторів земель різної категорії, їхнього цільового використання, обмежень та обтяжень щодо використання кадастрових об'єктів; (в)

розроблення методів та технологій удосконалення організаційно-правових норм функціонування кадастрової системи; (г) удосконалення системи реєстрації кадастрових об’єктів та прав на них; (ґ) моделювання та прогнозування перспектив розвитку кадастрових систем; (д) модернізації та широкої інтеграції взаємозв’язків між різними видами кадастрів тощо [107, с. 41].

У контексті земельного кадастру, який є основним засобом забезпечення здійснення кадастрової діяльності, основними його об’єктами виступають землі в межах державного кордону України, землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, землі в межах територій територіальних громад та земельні ділянки. Крім цього, відповідно до ст. 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [134] об'єктами державного земельного кадастру, окрім зазначених вище, також виступають: обмеження у використанні земель; меліоративні мережі; складові частини меліоративних мереж.

Підкреслимо, що до редакції ст. 10 зазначеного Закону двічі вносилися зміни щодо переліку об’єктів земельного кадастру, які були пов’язані із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 р. [128] та у зв’язку з прийняттям Закону України «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель» від 17 лютого 2022 р. [155].

Отже, детальніше розглянемо правову характеристику кожного з об’єктів Державного земельного кадастру.

1. Землі в межах державного кордону України як об’єкт державного земельного кадастру.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний кордон України» від 4 листопада 1991 року № 1777-XII, Державний кордон України є лінія і вертикальна поверхня, що проходить по цій лінії, які визначають межі території України - суші, вод, надр, повітряного простору [136].

Державний кордон України визначається Конституцією законами України, а також міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України (ст. 2 Закону України «Про державний кордон України»).

Визначення терміну «земля» закріплено у ст. 1 Закону України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. як «поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею» [156]. Необхідно зауважити, що поняття «земля» в залежності від контексту використовується у багатьох розуміннях: (а) як планета, (б) як суходіл, (в) як ґрунти - верхній шар земної поверхні, придатний для життя рослин, (г) як економічна категорія - загальний засіб праці і основний засіб виробництва у сільському господарстві, (г) як територія з угіддями, якою хтось володіє, територія з правовим режимом, тощо [97, с. 7]. В межах одного розуміння можуть також існувати різні підходи до наповнення поняття «земля» конкретним змістом [95, с. 16]. У вітчизняній науці земельного права сформовано чимало наукових підходів щодо правового розуміння терміну «земля» («землі»), крім того, цьому питанню достатньо приділено уваги у інших підрозділах дисертаційного дослідження, отже, зупинимося тільки на особливостях об’єктів державного земельного кадастру.

Земельний фонд України, відповідно до Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель, затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р., становить 60,4 млн. гектарів і характеризується надзвичайно високим рівнем освоєння. У складі земельного фонду України 70 відсотків займають сільськогосподарські землі, близько 4 відсотків - забудовані землі. Рівень розорювання земель в державі досягає в середньому 54 відсотки, а у деяких областях - 70 відсотків і більше [75].

Розглядаючи землі в межах державного кордону України як окремий об’єкт Державного земельного кадастру, слід зазначити, що Законом України

«Про Державний земельний кадастр» передбачено особливі вимоги до відомостей про державний кордон України, який визначає межі цього об'єкта. При цьому склад відомостей про державний кордон було уточнено Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про державний кордон України» від 2 лютого 2021 р. [127]. Так, до ДЗК входять наступні відомості щодо державного кордону України: повні найменування суміжних держав; графічне відображення лінії державного кордону; координати прикордонних знаків та поворотних точок; інформація про документи, на підставі яких встановлено державний кордон; а також дані щодо демаркації (редемаркації, делімітації) державного кордону України (ст.12). Вказані відомості мають стратегічно важливе значення для забезпечення національної безпеки України, економічного розвитку держави, охорони навколишнього природного середовища, міжнародного співробітництва, особливо в умовах повномасштабного вторгнення Росії на територію нашої держави [67, с. 135].

2. Землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, землі в межах територій територіальних громад як об'єкти Державного земельного кадастру.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про державний земельний кадастр» до складу відомостей Державного земельного кадастру про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць входять наступні: «(а) найменування адміністративно-територіальної одиниці; ($а^{-1}$) відомості Державного адресного реєстру; (б) опис меж адміністративно-територіальної одиниці; (в) площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці; (г) повне найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць; (ґ) інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць; (д) відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниць; ($д^{-1}$) відомості про масив земель сільськогосподарського призначення; ($д^{-2}$) відомості про межі

територій, на яких розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об’єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності; (д[-3]) відомості про межі функціональних зон; (е) відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниць; (є) відомості про нормативну грошову оцінку земель; (ж) відомості про бонітування ґрунтів; (з) відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів; (і) відомості про землі, забруднені вибухонебезпечними предметами внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії, та бойових дій під час дії воєнного стану тощо» [134].

Згідно ч. 3 ст. 13 Закону України «Про державний земельний кадастр» до Державного земельного кадастру включаються наступні відомості про землі в межах території територіальної громади: а) найменування територіальної громади; б) опис меж території територіальної громади; в) площа земель у межах території територіальної громади; г) найменування суміжних територіальних громад; ґ) інформація про матеріали, на підставі яких встановлені (змінені) межі території територіальної громади.

Як підкреслюють Т.О. Коваленко, О.І. Заєць, перелік інформації щодо земель в межах території адміністративно-територіальних одиниць як об’єкта ДЗК зазнав істотних доповнень протягом 2018-2023 років, що було обумовлено, на думку науковиць, необхідністю завершення земельної та аграрної реформ, а також проведенням децентралізації у сфері земельних відносин та введенням воєнного стану [67, с. 137].

3. Обмеження у використанні земель як об'єкти Державного земельного кадастру.

Земельний кодекс не дає чіткого визначення поняття «обмеження». В юридичній літературі обмеження прав на землю розглядають як багато-аспектне явище, що становить собою функціональний інститут земельного права, правовідносини щодо обмеження прав на землю й суб’єктивний обов’язок стосовно утримання від учинення певних дій, якими можуть бути порушені права, що належать уповноваженій особі [16, с. 130].

Приміром, В. К. Гуревський класифікує обмеження за змістом земельних правовідносин на три групи: (а) такі, що надають право користуватись чужою земельною ділянкою; (б) обмеження, які забороняють здійснення певних дій на власній земельній ділянці; (в) змішані обмеження, що поєднують елементи перших та других [38, с. 87].

На думку В. В. Носіка, обмеження права власності на земельні ділянки слід розглядати як окремий самостійний вид земельних правовідносин, що виникають на підставі юридичних фактів, визначених законом або договором. Вони стосуються суб'єктів права, спрямовані на вчинення землевласником певних дій, на утримання від них, або ж на терпіння з метою забезпечення прав третіх осіб [101, с. 245-246].

Як зауважує Х.В. Чопик, спроби розмежувати обмеження та обтяження часто були не вдалими через частину обмежень, які складають зміст земельного сервітуту, який відповідно до ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» прямо віднесений до обтяжень прав на землю, науковиця доходить висновку, що обмеження права відбувається перш за все через покладання обов'язків на суб'єктів права, які визначають межі поширення прав та за допомогою такого механізму відбувається регулювання відносин у суспільстві та забезпечення нормального функціонування правової держави в цілому. Водночас варто пам'ятати, що обмеженню не підлягають абсолютні людські права, але так як право власності на земельну ділянку не належить до них то в передбачених законодавством України випадках дане обмеження може застосовуватися [189].

Відповідно до ч. 2 ст. 111 Земельного кодексу України «Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель: (а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; (б) заборона на провадження окремих видів діяльності; (в) заборона на зміну цільового призначення

земельної ділянки, ландшафту; (г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; (ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; (д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; (е) обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг» [55] .

Як справедливо наголошує Х.В. Чопик, обмеження та обтяження є різними правовими категоріями, що тягнуть за собою відмінні юридичні наслідки. Проблема їх розмежування має не тільки теоретичне, а й практичне значення, оскільки ускладнює визначення правового статусу конкретної земельної ділянки. Обмеження прав на землю, як правило, спрямоване на забезпечення суспільного інтересу. Водночас відсутність чіткого законодавчого визначення цього поняття в земельному законодавстві ускладнює правозастосовну практику. Проте на даному етапі розвитку правової системи України законодавець намагається усунути прогалини та визначає чіткі підстави щодо встановлення обмеження. Поділяємо позицію вченої щодо того, що обмеження прав на землю повинно відповідати меті їх встановлення, не порушувати абсолютних прав людини та обов'язково будуватися на основних принципах права. Такий підхід сприятиме утвердженню України як правової європейської держави та доведе, що не дарма проводиться велика кількість реформ, які будуть насправді приносити користь для життя її громадян [189].

Відповідно до ч. 1 ст. 14 Закону України «Про Державний земельний кадастр» до ДЗК включаються такі відомості про обмеження у використанні земель: вид; опис меж; площа; зміст обмеження; опис режимоутворюючого об'єкта - контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта); інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель [134].

Згідно ч. 5 ст. 111 Земельного кодексу України «відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і

техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), містобудівній документації, робочому проекті землеустрою» [55]. Зазначені відомості про вказані обмеження обов'язково вносяться до Державного земельного кадастру.

Проте, як зазначається в наукових працях, рівень наповнення Державного земельного кадастру відомостями щодо обмежень у використанні земель залишається недостатнім і не відповідає сучасним вимогам, що унеможливлює забезпечення загальнодержавних, громадських (територіальних) і індивідуальних (особистісних) земельних інтересів. Тому мають відбутися відповідні зміни в нормативно-правових актах для врегулювання цього процесу, а саме, на думку, Й.М. Дорош, І.П Купріянчик, витяг із Державного земельного кадастру щодо обмежень у використанні земель потребує вдосконалення, зокрема шляхом доповнення його графою «тип обмежень». Окрім того, науковці вказують на необхідність внесення змін до розділу поземельної книги, який містить відомості про обмеження у використанні земельної ділянки. Зазначений розділ повинен формуватися у логічній послідовності: тип обмеження, вид обмеження, землевпорядні та містобудівні регламенти, зміст обмеження відповідно до цільового призначення земельної ділянки [44, с. 18].

4. Меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж як об'єкт державного земельного кадастру.

Як слушно наголошують Т.О. Коваленко та О.І. Заєць, до меліоративних мереж та їх складових частин, як об'єктів державного земельного кадастру, необхідно привернути особливу увагу, оскільки як до, так і в умовах війни держава усвідомлює надзвичайну важливість меліоративних мереж, які забезпечують збереження і підвищення родючості ґрунтів, підвищення врожайності сільськогосподарських культур та пом'якшення впливу погодно-кліматичних умов на результати аграрного виробництва [67, с. 139].

Відповідно до Закону України «Про меліорацію земель» від 14.01.2000 р. № 1389-XIV, «меліорація земель – комплекс гідротехнічних, культуртехнічних, хімічних, агротехнічних, агролісотехнічних, інших меліоративних заходів, що здійснюються з метою регулювання водного, теплового, повітряного і поживного режиму ґрунтів, збереження і підвищення їх родючості та формування екологічно збалансованої раціональної структури угідь» [153].

Меліоративна мережа, згідно ст. 1 вказаного Закону, це розміщений на землі та/або під землею цілісний технологічний комплекс об'єктів інженерної інфраструктури, що забезпечує забір або відведення води з точки водовиділу або в точці водовиділу для потреб водокористувачів.

Під складовою частиною меліоративної мережі розуміють один або декілька технологічно пов'язаних інженерних меліоративних об'єктів (трубопроводи, канали на зрошувальних і осушувальних системах, гідранти тощо), що приєднані, були приєднані або мають бути приєднані до точки водовиділу відповідної меліоративної мережі (ст.1 Закону України «Про меліорацію земель»).

На сьогодні значна частина меліорованих земель перебуває у не функціональному або частково функціональному стані. Зношеність елементів меліоративної інфраструктури зумовлює виникнення технічних, організаційних та юридичних проблем, що перешкоджає їх ефективному використанню. Особливо критичною є ситуація в Херсонській,

Миколаївській та Запорізькій областях, де значні площі меліорованих земель опинилися в зоні збройного конфлікту, що, в свою чергу, потребує розробки ефективних заходів для їх відновлення. Для ухвалення обґрунтованих управлінських рішень у цій сфері необхідна актуальна інформація про стан та якість меліоративних систем. Ведення обліку меліорованих земель є важливим фактором для оптимального використання водних та земельних ресурсів і підвищення ефективності аграрного сектору [92].

Як підкреслюють фахівці, проблеми використання земель з меліоративними системами зумовлені недосконалістю нормативно-правової бази та неефективністю системи управлінні. Наразі багато ситуацій, коли на приватних земельних ділянках розміщуються комунальні меліоративні системи, що створює значні труднощі з їх утримання. Крім того, відсутність повноцінного обліку меліорованих земель і відповідного нормативного регулювання негативно впливає на їх ринкову вартість, що призводить до недоотримання доходів державними бюджетами від операцій із цими землями. Ситуацію суттєво ускладнили руйнівні наслідки війни, включно зі знищенням Каховської ГЕС, загострили ці проблеми, завдавши великих втрат аграрному сектору. У цих умовах необхідним є розроблення комплексного підходу, що включає консолідацію земель та забезпечення їх належного обліку, щоб відновити ефективне використання меліорованих земель в Україні [92].

Таким чином, реєстрація відомостей про меліоративні системи в Державному земельному кадастрі має значне практичне ті юридичне значення, що забезпечує низку переваг, а саме:

- облік та реєстрація меліоративних систем у земельному кадастрі впливають на ринкову вартість земельних ділянок, адже враховують рівень інженерно-меліоративного облаштування під час грошової оцінки.

- реєстрація меліоративних мереж у кадастрі спрощує процес їх обліку, що дозволяє оперативно отримувати інформацію про стан і розташування систем.

- наявність детальної інформації про меліоративні системи сприяє ефективному плануванню ремонтних та відновлювальних заходів, а також сприяє залученню інвестицій в розвиток аграрного сектору територіальної громади.

- зареєстровані у Державному земельному кадастрі меліоративні системи отримують додаткові гарантії правового захисту прав власників меліоративної мережі [92].

5. Земельна ділянка як об'єкт державного земельного кадастру.

Згідно ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України земельна ділянка визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Невід'ємною характеристикою земельної ділянки, яка відокремлює її від інших частин земної поверхні, є її межа. Межа - це умовна лінія, що розділяє територію однієї земельної ділянки від іншої. Межа може проходити у створі спеціально встановлених межових знаків або через природні ліні і предмети місцевості. Водночас, відповідно до статті 79 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку розповсюджується не лише на її простір, а й на простір над і під нею на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Враховуючи це, під межею слід розуміти прямовисну площину, що проходить через розмежувальні знаки двох суміжних ділянок. Така площинна межа, проходячи через краї ділянки, визначає однорідне правове поле для реалізації прав і обов'язків власника чи користувача цієї ділянки [72, с. 48].

Зазначимо, що встановлення меж земельної ділянки забезпечується проведенням комплексу польових і камеральних робіт кадастрових зйомок, у процесі яких вимірюються лінійні і кутові розміри меж, проводиться їх погодження із власниками та землекористувачами суміжних земельних ділянок, обчислення координат межових точок, складання проекту зовнішніх меж земельної ділянки та перенесення їх у натуру. При цьому, межа чітко

фіксується як на місцевості, так і у відповідних правовстановлюючих документах [184, с. 58].

Зі встановленням межі земельної ділянки пов’язується ще одна її невід'ємна ознака - місце розташування. Координатна система встановлених меж забезпечує просторову визначеність ділянки та дає змогу розпізнавати її серед інших об’єктів. Розміри земельних ділянок зазвичай визначають у лінійних одиницях вимірювання – кілометрах і метрах, тоді як площу обчислюють у квадратних одиницях – квадратних кілометрах або квадратних метрах, гектарах [184, с. 58].

Згідно ч. 1 ст. 79-1 Земельного кодексу України формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до ДЗК. Сформовані земельні ділянки підлягають обов’язковій державній реєстрації у Державному земельному кадастрі (ч. 3 ст. 79-1 ЗКУ). Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера (ч.4 ст. 79-1 ЗКУ).

Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» «до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки: кадастровий номер; місце розташування, у тому числі дані Державного адресного реєстру (за наявності); опис меж; площа; міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів, назв, адрес будівель, споруд та інженерних мереж, ідентифікаторів об’єктів будівництва та закінчених будівництвом об’єктів, відомостей про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів; відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; відомості про

частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів; нормативна грошова оцінка; частину земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація; відомості про назву, код (номер) меліоративної мережі, яка забезпечує гідротехнічну меліорацію відповідної земельної ділянки; інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку; відомості про земельні ділянки, забруднені вибухонебезпечними предметами»[134].

Сьогодні, як слушно зазначається у наукових працях, незважаючи на доволі суттєвий перелік об'єктів ДЗК та законодавчо деталізовані відомості про них, які вносяться до системи, існують і істотні проблеми, пов'язані із веденням ДЗК, зокрема: (а) в органах ДЗК відзначується брак необхідної й повної інформації про значну частину земель; (б) в ДЗК є помилки, зокрема у розташуванні меж земельних ділянок, приміром, коли одна ділянка «накладається» на іншу під час проведення робіт з інвентаризації; (в) існують певні проблеми щодо функціонування Публічної кадастрової карти України, головною метою якої є оприлюднення даних ДЗК (наявність не персоналізованих даних землекористувань; існування значної кількості помилок, особливо у сфері планової прив'язки меж ділянок до місцевості; неповне охоплення території держави щодо блоку оціночних параметрів землекористувань та визначення їх агротехнологічної цінності та цільового спрямування тощо) [67, с. 142].

Як бачимо, об'єкти державного земельного кадастру мають низку особливостей, які полягають у специфічних ознаках кожного з них. Особливості об'єктів земельного кадастру визначають характер їх обліку, правове регулювання, правовий статус, порядок обліку та фіксації у кадастровій системі.

Так, землі (в межах державного кордону України як об'єкт державного земельного кадастру та землі в межах території адміністративно-

територіальних одиниць, землі в межах територій територіальних громад як об’єкти Державного земельного кадастру) як об’єкт кадастру є частиною земної поверхні, що має просторові межі, за основним цільовим призначенням поділяються на категорії, кожна з яких має свій правовий режим використання. При цьому, кадастровий облік здійснюється з урахуванням їх площі, місця розташування, цільового призначення та правового режиму.

Земельні ділянки, як об’єкти державного земельного кадастру, є первинними одиницями земельного кадастру, є індивідуалізованими об’єктами, мають чітко визначені межі, певне місце розташування, правовий статус, форму власності або вид користування. Особливістю земельної ділянки як об’єкта кадастру є її унікальність, можливість відчуження, передачі у користування чи оренду, а також необхідність правового супроводу всіх змін, що стосуються її стану та правового режиму.

Обмеження у використанні земель становлять особливу групу об’єктів кадастру, оскільки вони не є матеріальними об’єктами, але безпосередньо впливають на правовий режим землекористування. Обмеження можуть бути встановлені законодавством або за рішенням відповідних органів і передбачають, наприклад, охоронні зони, санітарно-захисні смуги, прибережні захисні зони, обмеження висотності забудови тощо. У кадастрі фіксуються такі обмеження з метою забезпечення їх дотримання при використанні земель. Вони можуть бути пов’язані з охороною навколишнього природного середовища, інженерними комунікаціями, охоронними зонами, прибережними смугами тощо.

Меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж як об’єкт державного земельного кадастру мають інженерно-технічний характер і складаються з комплексів споруд, що забезпечують поліпшення водного режиму ґрунтів для підвищення їхньої продуктивності. Особливістю меліоративних систем є їх прив’язаність до конкретних земельних ділянок і

значний вплив на їх якісний стан, що потребує детального обліку їх технічного стану, експлуатаційних характеристик і правової належності.

Таким чином, кожен об’єкт державного земельного кадастру має свої унікальні характеристики, правову, функціональну та технічну специфіку, яка враховується при реєстрації та потребує окремого обліку та правового врегулювання в межах єдиної кадастрової системи.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про державний земельний кадастр, ведення Державного земельного кадастру здійснюється на основі низки принципів: обов’язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об’єкти; єдності методології його ведення; об’єктивності, достовірності та повноти інформації у Державному земельному кадастрі; внесення відомостей до нього виключно на підставі та відповідно до зазначеного Закону; відкритості та доступності даних Державного земельного кадастру, законності одержання, поширення та їх зберігання; безперервності внесення до Державного земельного кадастру інформації про його об’єкти, що змінюються; документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

Внесення зазначених відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюється державними кадастровими реєстраторами Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Їх компетенція визначена Законом України «Про Державний земельний кадастр» та складається з відповідних дій, що становлять собою певну кадастрову діяльність. Так, відповідно до ч. 4 ст. 9 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державний кадастровий реєстратор: «здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей; перевіряє відповідність поданих документів вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою та містобудівної документації; формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг; здійснює внесення відомостей до

Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні; присвоює кадастрові номери земельним ділянкам; надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні; здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі; передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки» [134].

Державний кадастровий реєстратор має повноваження самостійно приймати рішення щодо внесення, надання або відмови у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру, а також має доступ до всієї інформації, що в ньому міститься. Втручання з боку інших органів, посадових осіб, громадян або їх об'єднань у його діяльність заборонене, за винятком випадків, прямо передбачених Законом.

Більш детально повноваження державних кадастрових реєстраторів висвітлено в Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [118].

Необхідно підкреслити, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року, № 1423-IX [128] передбачено забезпечення реалізації пілотного проєкту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками та з часом – законодавче забезпечення надання сертифікованим інженерам-землевпорядникам статусу державних кадастрових реєстраторів.

Погоджуємося з думкою Т.В. Лісової, щодо необхідності підтримання зазначеного кроку законодавця, адже саме сертифіковані інженери-землевпорядники складають документацію, яка є в основі державної реєстрації земельних ділянок [83, с. 227].

Важливим кроком уперед, який не лише забезпечить суспільство необхідною інформацією, а й сприятиме інтеграції України до світової та європейської систем геопросторових даних, стало прийняття Закону України

«Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13 квітня 2020 року № 554-IX [154]. Зазначений Закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, спрямованої на забезпечення ефективного прийняття органами державної влади та органами місцевого самоврядування управлінських рішень, задоволення потреб суспільства в усіх видах географічної інформації, інтегрування у глобальну та європейську інфраструктури геопросторових даних.

Як бачимо, земельний кадастр займає центральне місце у забезпеченні здійснення земельної кадастрової діяльності, виступаючи базовим елементом для формування, обліку, оновлення та використання інформації про земельні ділянки та інші об’єкти земельного кадастру. Він слугує офіційним джерелом достовірних відомостей щодо меж, площ, правового статусу та цільового призначення земель, що є необхідним для ефективного управління земельними ресурсами, прийняття обґрунтованих управлінських рішень і захисту прав власників і користувачів. Завдяки функціонуванню системи земельного кадастру забезпечується системність, відкритість і прозорість у веденні земельної документації, що є запорукою законності та публічності в земельних відносинах. Взаємодія земельного кадастру з іншими видами кадастрів та державними реєстрами дозволяє оперативно актуалізувати дані, унеможливлюючи дублювання або суперечливість інформації. Усі ці чинники роблять земельний кадастр невід’ємною інституційною основою для якісної організації та реалізації кадастрової діяльності в державі.

Отже, підсумуємо, що правове регулювання ведення Державного земельного кадастру в Україні ґрунтується на комплексі нормативно-правових актів, які забезпечують його системність, інтеграцію з іншими інформаційними системами державних кадастрів природних ресурсів, реєстрами та відкритість для користувачів. Закон України «Про державний земельний кадастр» визначає основні принципи функціонування кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи, що містить відомості про

земельні ділянки, їх правовий статус, обмеження та користувачів. Ведення кадастру здійснюється за чітко визначеним адміністративним порядком, що закріплений у відповідному Порядку, і передбачає актуалізацію даних, формування облікових записів та збереження історії змін. Особливу увагу приділено інформаційній взаємодії - кадастр інтегрується з іншими державними інформаційними системами, що дозволяє забезпечити прозорість, ефективність і достовірність даних.

Варто відзначити, що ведення Державного земельного кадастру не є лише технічною або інформаційною діяльністю, а є правовою процедурою, яка передбачає дотримання принципів законності, достовірності, повноти, безперервності та оновлюваності відомостей.

Окреме місце у правовому регулюванні ведення Державного земельного кадастру в Україні займає законодавство щодо дерегуляції та вдосконалення управління у сфері земельних відносин, яке спрощує процедури, зменшує адміністративне навантаження на відповідних суб’єктів, сприяючи більш швидкому та зручному отриманню кадастрової інформації. Водночас, впровадження національної інфраструктури геопросторових даних створює технічну та правову основу для відкритого доступу до кадастрової інформації, її сумісності з іншими видами геоданих та використання в управлінських і планувальних процесах. У сукупності, ці нормативно-правові акти забезпечують правову визначеність, інформаційну інтегрованість та технічну модернізацію кадастрової системи в Україні.

Таким чином, правові особливості ведення Державного земельного кадастру відображають складну комплексну природу кадастрової діяльності, що об'єднує юридичні, адміністративні, технічні та інформаційні аспекти.

2.2. Землевпорядні роботи як основа кадастрової діяльності.

Землеустрій в Україні є фундаментальним інструментом реалізації державної земельної політики та ефективного управління земельними ресурсами. Його значення полягає у забезпеченні науково обґрунтованого, екологічно збалансованого та економічно доцільного використання земель відповідно до їх цільового призначення, правового режиму та функціонального навантаження.

До основних законів, які на сьогодні регулюють здійснення землеустрою в Україні, відносяться: Земельний кодекс України, Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV «Про землеустрій» [151], Закон України від 23 грудня 1998 року № 353-XIV «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [161], Закон України від 5 червня 2003 року № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [158], Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV «Про охорону земель» [156], Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» [134], Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» [159] та інші.

Відповідно до ст. 181 Земельного кодексу України «землеустрій - це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил» [55]. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV містить аналогічне визначення поняття землеустрою (ст. 1).

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

До основних завдань землеустрою, згідно ст. 183 Земельного кодексу України, належать:

«(а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

(б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;

(в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

(г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

(ґ) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;

(д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

(е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель» [151].

До об’єктів землеустрою відносяться: територія України; території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин; території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки, а також меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

Згідно ст. 1 Закону України «Про землеустрій» види робіт із землеустрою це обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою. В свою чергу, документація із землеустрою (землевпорядна документація) це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель тощо (ст. 1 Закону).

Підкреслимо, що землевпорядні роботи мають істотне значення у формуванні та функціонуванні системи державного земельного кадастру, виступаючи його первинною та базовою складовою.

У контексті кадастрової діяльності землевпорядні роботи виконують функцію джерела вихідної інформації. Саме в результаті виконання землевпорядних заходів відбувається формування кадастрових одиниць, визначення їх місця розташування, меж, площі, цільового призначення, обмежень у використанні, що згодом фіксується в державному земельному кадастрі. Землевпорядні роботи включають зокрема геодезичні та картографічні зйомки, землеоцінювання, проектування землеволодінь і землекористувань, розроблення документації із землеустрою та технічної документації із встановлення меж земельних ділянок.

Таким чином, землевпорядні роботи створюють матеріальну, правову та інформаційну основу для ведення державного земельного кадастру.

Відповідно до закону України «Про землеустрій» виділяється землеустрій на загальнодержавному та регіональному рівнях та землеустрій на місцевому рівні.

Основними завданнями землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівнях є:

- розробка схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань щодо використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад;
- підготовка комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту та детального плану території;
- розроблення проектів землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад;
- розробка проектів землеустрою щодо організації і визначення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об’єктів.

Землеустрій на місцевому рівні включає наступні завдання:

- розроблення проектів землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- проекти відведення земельних ділянок;
- проекти землеустрою для містобудівних потреб;

- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- розробка робочих проектів землеустрою;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та ін.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про Державний земельний кадастр» Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при: регулюванні земельних відносин; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель, а також при здійсненні землеустрою.

Так, згідно ч. 1 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру: на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок; на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення та відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель - за результатами інвентаризації земель; тощо.

Крім цього, відомості про цільове призначення земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру: (а) щодо категорії земель: на підставі відповідної документації із землеустрою, що розробляється при формуванні земельних ділянок; (б) щодо виду цільового призначення в межах певної категорії земель: на підставі відповідної документації із землеустрою, що розробляється при формуванні земельних ділянок.

Відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць також вносяться до Державного земельного кадастру на підставі проектів землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-

територіальних одиниць. Відомості про межі територій територіальних громад вносяться до Державного земельного кадастру на підставі проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад (ч. 8 ст. 21 Закону).

Як бачимо, взаємозв'язок земельного кадастру та землеустрою полягає у їхній функціональній та правовій взаємодії. Землеустрій виступає базовим інструментом для формування, впорядкування та використання земель, тоді як кадастр забезпечує облік, систематизацію та офіційну реєстрацію відповідних відомостей.

Таким чином, землеустрій створює інформаційну основу для ведення Державного земельного кадастру. Зокрема, під час проведення землеустрою визначаються межі земельних ділянок, їх площа, цільове призначення, встановлюються обмеження у використанні тощо. Уся ця інформація підлягає внесенню до кадастру, який забезпечує її актуальність, відкритість і правову достовірність.

Землеустрій є передумовою наповнення кадастрової системи відповідними даними, тоді як кадастр виконує функцію внесення цих даних на підставі документації землеустрою, з подальшим їх збереженням, узагальненням та наданням цієї інформації зацікавленим особам.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про землеустрій» до суб'єктів землеустрою відносяться: органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування; юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій; землевласники та землекористувачі.

Здійснення землеустрою покладається на суб'єктів господарювання - виконавців робіт із землеустрою, які проводять відповідні роботи за фінансового забезпечення з Державного бюджету України, місцевих бюджетів, а також за рахунок коштів фізичних та юридичних осіб. Розробниками документації із землеустрою визнаються юридичні особи, які мають належне технічне й технологічне забезпечення та у штаті яких

перебуває сертифікований інженер-землевпорядник, що несе персональну відповідальність за якість виконаних робіт. До таких розробників також належать фізичні особи-підприємці, які мають відповідне забезпечення та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за дотримання вимог до якості землеустрою.

Підкреслимо, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-IX передбачено впровадження пілотного проєкту, що полягає у наданні сертифікованим інженерам-землевпорядникам права вносити відомості про земельні ділянки до Державного земельного кадастру. У перспективі законодавчо передбачається надання цим фахівцям статусу державних кадастрових реєстраторів [128].

Як вже було зазначено вище, до основних видів землевпорядних робіт відносяться: обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що здійсняються з метою складання документації із землеустрою.

Серед перерахованих видів робіт, як правило, виділяють дві основні групи робіт: вишукувальні роботи та проєктні роботи.

Вишукувальні роботи – це комплекс дій із вивчення й обстеження об’єктів проектування з метою одержання необхідних даних для складання землевпорядної технічної документації і проєктів землеустрою.

Так, до вишукувальних робіт у сфері землеустрою належать різні види зйомок та обстежень території. Залежно від об’єктів вивчення, землевпорядні вишукувальні роботи поділяються на кілька видів, серед яких слід виокремити: інженерно-геологічні вишукування, топографічні роботи, геодезичні роботи, аерофотозйомку.

Приміром, інженерно-геологічних вишукування, зокрема, включають відбір зразків ґрунту, проведення хімічного аналізу ґрунтових вод, також до цих видів робіт відносяться лабораторні випробування порід, буріння

свердловин на визначену глибину та у потрібній кількості. Топографічні роботи охоплюють створення геодезичної підоснови, розробку топографічного плану у заданому масштабі, а також проведення інструментальних вимірювань з метою оцінки площі, рельєфу, похилах, мережах, комунікаціях. До складу геодезичних робіт входять операції з розбивки майданчика, встановлення, оновлення та уточнення меж земельних ділянок на місцевості, координат бурових точок, а також винесення будівельних осей. Серед усіх вишукувальних заходів провідне місце займають топографо-геодезичні роботи, які здебільшого зводяться до наземних геодезичних зйомок [196, с. 414].

Проєктні землевпорядні роботи передбачають виконання розрахункових та графічних операцій, спрямованих на раціональне розміщення на плані земельних ділянок та визначення цифрових показників, що відображають їх форму, розміри та розміщення з урахуванням природних та економічних особливостей об’єктів проєктування.

Землевпорядний проєкт – це сукупність документів, що включає розрахунки, графічні матеріали та інші матеріали, спрямовані на створення нових форм організації землекористування з економічним, технічним, екологічним та правовим обґрунтуванням. Його мета полягає у забезпеченні раціонального використання землі, передусім у межах окремих землеволодінь і землекористувань, зокрема сільськогосподарських. У межах землевпорядного проєкту вирішується комплекс організаційних, економічних, технічних та соціальних завдань, що враховують індивідуальні природні та соціально-економічні умови конкретної території, де типовий підхід є непридатним. Саме тому кожен проект землевпорядкування – індивідуальний [59, с. 23].

Так, до основних видів землевпорядних проєктних робіт належать:

– розробка (виготовлення) технічної документації, що стосується оформлення документів, які засвідчують: право власності на земельну ділянку; право постійного користування земельною ділянкою; право оренди;

переоформлення права власності на земельну ділянку; право на земельну ділянку у разі поділу або об'єднання земельних ділянок; присвоєння кадастрового номера земельній ділянці;

– розробка (виготовлення) проєктів землеустрою: щодо відведення земельних ділянок у власність або оренду; щодо зміни цільового призначення земельних ділянок; щодо зміни або розширення меж населених пунктів;

– інші землевпорядні роботи, до яких належать: встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць безпосередньо на місцевості; складання схем землеустрою; розроблення нормативно-технічної документації з питань землеустрою, ґрунтових та інших обстежень з метою отримання земельно-кадастрової інформації; підготовка та складання земельно-кадастрової документації; складання планів земельно-господарського устрою населених пунктів; оновлення земельно-кадастрових планів та матеріалів зйомок попередніх років; проведення інвентаризації земель усіх категорій [196, с. 415].

Відповідно до ст. 54 Закону України «Про землеустрій», з метою реалізації заходів щодо рекультивації порушених земель, зняття та перенесення родючого шару ґрунту, консервації земель, поліпшення стану сільськогосподарських і лісових, а також для їх захисту від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами - розробляються робочі проекти землеустрою.

Розроблення робочих проектів землеустрою здійснюється відповідно до «Правил розроблення робочих проектів землеустрою», затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 р. № 86 [148].

Відповідно до Правил, «робочий проект землеустрою включає: завдання на складання робочого проекту землеустрою; пояснювальну записку; характеристику природних та агрокліматичних умов відповідної

території; матеріали ґрунтових та інших обстежень; матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування; техніко-економічні показники робочого проекту землеустрою; проектні рішення з визначення комплексу заходів та обсягу робіт з охорони земель; розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроектованих заходів з охорони земель; плани агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів (у разі потреби); плани запроектованих заходів; матеріали перенесення проекту в натуру (на місцевість)» [148].

Метою розроблення робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушених земель є обґрунтування основних проектних рішень, реалізація яких забезпечує ефективне подальше використання рекультивованих територій. У межах таких проектів визначаються обсяги, технології та етапність виконання відновлювальних робіт, а також розраховується кошторисна вартість заходів з рекультивації.

Виконання проектних робіт здійснюється з урахуванням типів порушених земель, їх якісних характеристик, особливостей місцевих умов, тривалості робіт, пов’язаних з порушенням земель, видобувних чи будівельних робіт, а також обраного напряму подальшого використання відновлюваних земель (п. 15 Постанови).

Метою робочого проекту землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту є визначення обсягів робіт із зняття, перенесення та зберігання родючого шару, а у випадках виконання землювання - також обсягів робіт раціонального використання ґрунту, що знімається або накопичується. Крім того, проект передбачає розробку технології та послідовність виконання робіт, а також визначення витрат на їх реалізацію (п.26 Постанови).

Основною метою робочого проекту землеустрою щодо консервації земель є визначення видів, способів консервації земельних ділянок, визначених частиною першою статті 51 Закону України «Про охорону

земель», строків її проведення, а також майбутніх напрямів використання земель.

Одним із основних видів землевпорядних робіт є розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій», «проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи» [151].

Формування нових земельних ділянок із земель державної та комунальної власності відбувається при передачі їх громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом або за результатами аукціону.

У порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Відповідно до ч. 6 ст. 118 Земельного кодексу України громадяни, які зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, а саме: для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, для садівництва, присадибної ділянки, індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, відповідно до їх повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ.

Громадяни України у заяві зазначають цільове призначення земельної ділянки, її орієнтовні розміри. Також до заяви додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування такої земельної ділянки, погодження землекористувача, у випадках передбачених законодавством, та інші документи, перелік яких встановлено ст. 118 ЗКУ.

Відповідно до ч. 7 ст. 118 Земельного кодексу України орган виконавчої влади або місцевого самоврядування, відповідно до своїх повноважень, розглядає заяву у 30 денний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за ініціативою громадян на замовлення, суб'єктами господарювання, які є виконавцями робіт із землеустрою відповідно до закону, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Розробниками документації із землеустрою, згідно ст. 26 Закону України «Про землеустрій», є:

- юридичні особи, які мають у своєму розпорядженні належне та необхідне технічне і технологічне забезпечення та у складі яких працює сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість виконаних робіт із землеустрою;
- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням; є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, що несуть відповідальність за якість робіт із землеустрою.

Вимоги щодо професійної підготовки та кадрового забезпечення у сфері землеустрою встановленні законодавством. Так, згідно ст. 66 Закону України «Про землеустрій» зазначається, що підготовка інженерів-землевпорядників здійснюється у закладах вищої освіти відповідного рівня акредитації, на факультетах землевпорядного профілю.

Сертифікованими інженерами-землевпорядниками визнаються особи, які здобули вищу освіту за спеціальністю у сфері землеустрою, мають щонайменше один рік стажу роботи за фахом та успішно склали кваліфікаційний іспит. Сертифіковані інженери-землевпорядники обов'язково повинні бути зареєстровані в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Основні засади роботи Кваліфікаційної комісії, процедура видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, а також порядок розгляду письмових звернень щодо професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників, регулюється Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року № 317, яким затверджено «Порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника» [124].

Підкреслимо, що виконавцем робіт у сфері землеустрою може бути виключно особа, яка має чинний сертифікат інженера-землевпорядника. Інформація про сертифікованих фахівців оприлюднюється на офіційному веб-сайті. У разі відсутності такого сертифіката у виконавця, проєкт землеустрою вважається недійсним, що унеможливлює державну реєстрацію відповідної земельної ділянки.

Складання документації із землеустрою передбачає, що інженер-землевпорядник повинен визначити точні межі земельної ділянки, їх геодезичні координати і підготувати кадастровий план ділянки. У разі потреби здійснюється встановлення межових знаків. Це необхідно для внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру, що в подальшому забезпечує можливість відновлення меж та посилення захисту прав на неї. Землевпорядна організація зобов'язана виконати геодезичні роботи та розробити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки в межах строків, визначених договором. У випадку необхідності, межі ділянки мають бути закріплені межовими знаками встановленого зразка.

Проєкт землеустрою оформлюється як у паперовій, так і в електронній формі [170, с. 70].

Загальні вимоги щодо змісту документації із землеустрою визначені статтею 29 Закону України «Про землеустрій». Зокрема, документація повинна містити текстові та графічні матеріали і включати обов'язкові положення відповідно до затвердженого завдання на її розроблення. Документація із землеустрою розробляється на підставі завдання, яке затверджується замовником і визначає зміст, обсяг та особливості виконання відповідного виду робіт. У складі текстових матеріалів обов'язковим є включення пояснювальної записки, зміст якої передбачений зазначеною статтею Закону.

Права та обов'язки розробників документації із землеустрою та замовників документації із землеустрою передбачені Законом України «Про землеустрій» (ст.ст. 26, 27).

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються також у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Зміна цільового призначення земельних ділянок має відбуватися відповідно до вимог статті 20 Земельного кодексу України та пункту 23 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ або об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи.

Одним із видів землевпорядних робіт є інвентаризація земель, її важливість полягає у забезпеченні актуалізації відомостей про кількісний та якісний стан земель.

Так, на думку А. Г. Мартина, інвентаризація земель повинна розглядатися як державна управлінська функція, головною метою якої є забезпечення: (а) достовірності, повноти та актуальності інформації щодо всіх без винятку земель на території України; (б) перевірки (валідації) картографічних матеріалів та інших відомостей щодо правовстановлюючих

документів на кожну конкретну земельну ділянку; (в) наявності достовірної інформації щодо існуючих обмежень у використанні земельних ділянок [89, с. 100].

У сучасних умовах, як наголошує Д.Ю. Кондратенко, провідною правовою формою проведення обліку земель виступає їх державна інвентаризація, головна мета якої полягає не тільки у встановленні їх кількісних і якісних характеристик, необхідних для ведення Державного земельного кадастру або здійснення державного контролю за їх використанням та охороною, а й виявлення земель, які не використовуються або використовуються нераціонально, або не за цільовим призначенням, а також виявлення й консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель [68, с. 127].

Інвентаризація земель становить одне з ключових джерел отримання достовірної інформації для формування та актуалізації Державного земельного кадастру України. Її проведення має на меті визначення місця розташування об'єктів землеустрою, встановлення їх меж, площ, правового статусу, а також виявлення земель, що не використовуються, використовуються неефективно або з порушенням цільового призначення.

Крім того, інвентаризація сприяє виявленню деградованих сільськогосподарських угідь, забруднених земель та здійсненню заходів з їх консервації. Результати таких робіт дозволяють встановити кількісні й якісні характеристики земель, необхідні для ведення кадастрового обліку, виявити та усунути помилки у наявних відомостях, а також забезпечити ефективний державний контроль за використанням і охороною земель. Отримана в ході інвентаризації інформація слугує підґрунтям для прийняття обґрунтованих управлінських рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476, якою затверджено «Порядок проведення інвентаризації земель», «інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця

розташування об’єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, формування земельних ділянок, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування» [145].

Зауважимо, що питання інвентаризації земель набуло особливої актуальності з початком проведення земельної реформи в Україні у 1990 році, коли постало завдання переходу від командно-адміністративної до ринкової моделі управління земельними ресурсами. Інвентаризація земель, як базова складова сучасної системи землеустрою та земельного кадастру, мала б забезпечити створення повного, достовірного та актуального масиву інформації про кількісні та якісні характеристики земель, їх правовий статус, цільове призначення, фактичне використання та межі. Проте, незважаючи на тривалий період, що минув від початку земельної реформи, повноцінне та системне проведення інвентаризаційних робіт в Україні залишається незавершеним.

Причинами цього виступають як відсутність достатнього фінансування, так і недосконаліть нормативно-правового забезпечення, інституційні проблеми, нестача професійних кадрів та узгоджених механізмів міжвідомчої взаємодії. Внаслідок цього країна досі стикається з труднощами в точному визначенні обсягу і правового режиму земель, що ускладнює ефективне управління земельними ресурсами, гальмує розвиток ринку землі, спричиняє численні земельні спори та обмежує можливості щодо раціонального використання земельного фонду. Відсутність результатів повноцінної інвентаризації також негативно впливає на якість даних, що вносяться до

Державного земельного кадастру, і унеможливлює прийняття обґрунтованих рішень органами державної влади та місцевого самоврядування у сфері землеустрою, охорони земель і просторового планування.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476, якою затверджено «Порядок проведення інвентаризації земель», державна інвентаризація земель та земельних ділянок проводиться з метою їх формування, незалежно від форм власності, визначення видів їх угідь, а також, за необхідності, віднесення цих ділянок до відповідних категорій земель для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру (п. 3). Об'єктами інвентаризації земель є: територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх окремих частин, масив земель сільськогосподарського призначення, а також окремі земельні ділянки (землі), в тому числі ті, на яких розміщені меліоративні мережі або їх структурні елементи. Об'єктами державної інвентаризації земель та земельних ділянок виступають несформовані земельні ділянки, а також ті ділянки, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі (п.5).

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення власників (розпорядників) земельних ділянок.

Забезпечення здійснення державної інвентаризації земель та земельних ділянок покладено на Держгеокадастр або його територіальний орган шляхом прийняття відповідного наказу щодо проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

При цьому, як наголошується у юридичній літературі, чинне земельне законодавство видається недостатньо ефективним при забезпеченні проведення інвентаризації земель. Приміром, Земельний кодекс України взагалі не містить визначення «інвентаризація земель», також не закріплює процедури її проведення. Натомість, згідно з ч. 2 ст. 79–1 ЗК України інвентаризація земель визнається одним із способів формування земельних ділянок державної або комунальної власності. Таким чином, законодавець прямо визначає, що результатом проведення інвентаризації може бути

формування нової земельної ділянки, що фактично означає надання їй певного правового статусу (титулу). Водночас процедура інвентаризації земель не має достатнього рівня правового врегулювання безпосередньо в Земельному кодексі України [68, с. 126].

На сьогодні проведення повноцінної інвентаризації земель в Україні значно ускладнене внаслідок воєнних дій, що тривають на території держави. Збройна агресія створила додаткові виклики для реалізації цього важливого завдання, зокрема через порушення територіальної цілісності, втрату контролю над частиною земель, мінування значних площ, руйнування інфраструктури, а також обмежений доступ фахівців до небезпечних або тимчасово окупованих територій. У таких умовах стає неможливим виконання якісних геодезичних та землевпорядних робіт, що є базовими для здійснення інвентаризації. Крім того, війна зумовила значні обмеження у фінансуванні та пріоритетах державної політики, де ресурси спрямовуються переважно на оборону та гуманітарні потреби. Водночас збройний конфлікт спричинив масове переміщення населення, зміну правового статусу низки об’єктів нерухомості, знищення документів і земельної документації, що ускладнює встановлення прав власності та користування землею.

Таким чином, військові дії не лише перешкоджають проведенню інвентаризації земель у короткостроковій перспективі, але й створюють системні ризики для функціонування всієї системи земельного управління, що вимагає комплексного науково обґрунтованого підходу до післявоєнного відновлення та оновлення системи Державного земельного кадастру. У таких обставинах виникає потреба у створенні спеціальних механізмів для фіксації змін у землекористуванні в умовах воєнного стану, а також у відновленні кадастрових і землевпорядних даних після завершення бойових дій.

Отже, після завершення бойових дій першочерговим завданням стане відновлення цілісності кадастрової інформації, забезпечення її актуальності та достовірності, що у свою чергу вимагає розробки спеціальної Стратегії післявоєнного землеустрою. Така Стратегія повинна враховувати як технічні,

так і правові аспекти оновлення кадастрових даних, включаючи перевірку правових підстав землекористування, фіксацію змін у межах, категоріях та цільовому призначенні земель, а також забезпечення ефективної взаємодії між органами публічної влади, землевпорядними організаціями, реєстраторами та власниками земельних ділянок.

Насамперед актуальним є здійснення повної інвентаризації земель і відновлення достовірної кадастрової інформації, що дозволить встановити реальний стан земельних ресурсів, меж населених пунктів і земель різного функціонального призначення. Особливу увагу слід приділити ідентифікації зруйнованих, забруднених або замінованих ділянок, з метою подальшого обмеження їх використання або проведення заходів щодо рекультивації.

Вважаємо за необхідним розроблення та прийняття Стратегії післявоєнного землеустрою.

Вказана Стратегія повинна передбачати комплекс довгострокових, скоординованих дій, спрямованих на відновлення функціональності земельного фонду України. Головна увага має бути приділена масовому оновленню землевпорядної та кадастрової документації, включаючи інвентаризацію, оцінку та геодезичне відтворення земельних ділянок.

Щодо структури Стратегії післявоєнного землеустрою:

Розділ 1. Загальна частина.

Мета та завдання Стратегії.

Обґрунтування необхідності Стратегії.

Основні виклики у сфері землеустрою.

Розділ 2. Пріоритетні напрями післявоєнного землеустрою.

Інвентаризація пошкоджених земель.

Відновлення кадастрової інформації та землевпорядної документації.

Санітарно-екологічне обстеження земель, що зазнали бойових дій.

Формування нових земельних ділянок для потреб відбудови.

Розділ 3. Механізм реалізації Стратегії.

Органи, що забезпечують реалізацію.

Інструменти реалізації.

Фінансове забезпечення реалізації Стратегії.

Етапи реалізації

Розділ 4. Строки виконання та очікувані результати.

Як вже було зазначено вище, вишукувальні землевпорядні роботи це дії з вивчення, обстеження та зйомок території. До складу цих робіт зазвичай входять: кадастрова зйомка земельної ділянки; топографічна зйомка земельної ділянки; винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

У складі вишукувальних робіт провідне місце займають топографо-геодезичні роботи, які зводяться до наземних геодезичних зйомок.

Всі види землевпорядних робіт, як вишукувальні, так і проєктні роботи, виступають складовою землевпорядної діяльності, яка охоплює різноманітні дії. Зазначені види робіт мають свої цілі, завдання та методи розроблення або проєктування, загальним між всіма видами землевпорядних робіт є те, що виконуються вони з метою складання документації із землеустрою та виступають фундаментальною основою кадастрової діяльності.

З огляду на багатоаспектність та функціональну різноманітність землевпорядних робіт, доцільним є їх умовний поділ на окремі групи залежно від функціонального призначення та територіального охоплення.

Так, за функціональним призначенням можна виділити наступні види землевпорядних робіт:

формувальні - землевпорядні роботи, які пов'язані зі створенням нових земельних ділянок. До таких робіт відносяться, приміром, проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, а також технічна документація із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок;

облікові - землевпорядні роботи, які спрямовані на забезпечення внесення достовірних та повних відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру. Прикладом є проведення інвентаризації;

оновлювальні – землевпорядні роботи, які виконуються для внесення змін до раніше внесеної інформації (зміна цільового призначення, меж, площ земельних ділянок тощо);

оціночні – землевпорядні дії, що супроводжують здійснення бонітування ґрунтів, а також інші процедури оцінки якості та вартості земель.

За ступенем охоплення території можна виділити наступні види землевпорядних робіт:

Локальні – землевпорядні роботи, які виконуються щодо конкретної земельної ділянки.

Комплексні – землевпорядні роботи, які охоплюють групу земельних ділянок або території адміністративно-територіальних одиниць (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій; інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення тощо).

Наведена класифікація дає змогу цілісно оцінити роль землевпорядних робіт як ключової складової кадастрової діяльності, що інтегрує різні напрями управління земельними ресурсами на основі системного підходу до їх правового, просторового та функціонального упорядкування.

Отже, як бачимо, землеустрій є комплексом організаційних, правових, технічних та економічних заходів, спрямованих на раціональне використання, охорону земель, формування об'єктів земельних правовідносин та підготовку документації, що слугує правовою підставою для виникнення, зміни або припинення прав на землю. У той час як земельний кадастр передбачає процес збирання, фіксації, систематизації, оновлення та зберігання відомостей про земельні ділянки, з урахуванням їх правового статусу, меж, місця розташування, цільового призначення та інших істотних характеристик.

При цьому, обидві категорії, як кадастр так і землеустрій, мають важливе значення у системі кадастрової діяльності, володіючи відмінними

функціональними характеристиками та правовим наповненням.

Землеустрій у багатьох випадках виступає джерелом первинної інформації для здійснення кадастрових дій, зокрема формування земельних ділянок, встановлення та відновлення меж, інвентаризації земель тощо, що забезпечує правову та технічну основу для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Таким чином, землеустрій і земельний кадастр є взаємозалежними складовими єдиної системи кадастрової діяльності, де перша створює передумови для реалізації другої, а друга - забезпечує облік і правову фіксацію результатів землеустрою, сприяючи ефективному управлінню земельними ресурсами.

2.3. Моніторинг земель і ґрунтів як складова частина кадастрової діяльності.

Моніторинг земель має важливе значення для забезпечення ефективного функціонування кадастрової діяльності, оскільки дозволяє систематично спостерігати за станом земель, їх використанням, змінами у їх якості та правовому режимі. Завдяки моніторингу формується актуальна інформаційна база, яка оновлює та уточнює дані Державного земельного кадастру, забезпечуючи його точність і відповідність реальним умовам. Це сприяє прийняттю обґрунтованих рішень щодо управління земельними ресурсами, планування територій, оцінки екологічного стану земель та попередження їх деградації. Моніторинг також є інструментом контролю за дотриманням законодавства у сфері землекористування, що підвищує прозорість і підзвітність у земельних відносинах. Таким чином, моніторинг земель забезпечує інформаційну цілісність кадастрової системи та підсилює її роль як основи для сталого землекористування та розвитку.

Як інформаційна система, моніторинг має свою історія розвитку та становлення.

Так, у 70-х роках XX століття вченими була сформульована наукова концепція, що обґрунтовувала необхідність створення системи моніторингу. Цю концепцію представили в лютому 1974 року на Першій міжурядовій нараді з моніторингу, яка відбулася в Найробі за ініціативи Ради керівників Програми ООН з навколишнього середовища. Під час цієї зустрічі обговорювалися питання створення системи економічного та наукового моніторингу, яка мала об'єднувати різні механізми спостереження та збору інформації про економічний розвиток країн, їхній науковий потенціал і дослідження. Проте, на жаль, ці ініціативи не були підтримані [125, с. 69].

На Першій міжурядовій нараді також розглядалось питання щодо створення Глобальної системи моніторингу стану навколишнього середовища, у зв’язку з цим, були представлено її основні принципи, цілі та завдання. Потреба у такій системі зумовлювалася взаємопов’язаністю й цілісністю світового довкілля, оскільки вплив господарської діяльності в межах окремих країн або регіонів мав наслідки й для екологічного стану всієї планети. Головною метою системи спостереження було надання достовірної інформації про стан довкілля та його динаміку, що мало слугувати основою для формування ефективної стратегії екологічного управління. Глобальна система моніторингу довкілля виконувала низку ключових функцій, серед яких: (1) отримання даних від національних служб, що займаються охороною навколишнього середовища; (2) збір інформації, наданої міжнародними екологічними організаціями; (3) обробка результатів спостережень, проведених на базових пунктах та станціях глобального моніторингу; (4) узагальнення й аналіз отриманих даних у межах діяльності ЮНЕП, а також підготовка прогнозів щодо стану довкілля; (5) передача отриманої інформації про навколишнє середовище національним урядам і міжнародним установам [125, с. 70].

Наголосимо, що Україна була першою країною, яка усвідомила необхідність побудови науково обґрунтованої системи управління екологічним станом і неможливість створення останньої без інформаційної

підтримки, а саме - без системи екологічного моніторингу. У зв'язку з цим, під керівництвом Академії наук Української РСР у 1990 році була розроблена Концепція довгострокової науково-технічної програми системного моніторингу навколишнього середовища України, а вже в 1991 році було створено Програму для її практичного впровадження. Система створена з метою забезпечення збору, аналізу та прогнозування стану навколишнього середовища, живих організмів і здоров'я населення, а також для розробки на цій основі науково обґрунтованих рекомендацій, що сприятимуть ухваленню ефективних управлінських рішень [87, с. 53].

Початок формування законодавчої бази для регулювання екологічного моніторингу в незалежній Україні було покладено Законом «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року № 1264-XII [157]. Відповідно до ст. 22 Закону, «з метою забезпечення збору, обробки, збереження та аналізу інформації про стан навколишнього природного середовища, прогнозування його змін та розробки науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття ефективних управлінських рішень в Україні створюється система державного моніторингу навколишнього природного середовища» [157].

Як бачимо, моніторинг являє собою, по-перше, інформаційну систему спостережень, яка складається зі збирання, оброблення та аналізу інформації про стан довкілля; по-друге, моніторинг обов'язково має включати до свого складу оцінку та прогноз стану навколишнього природного середовища. Отже, зміст моніторингу складається з інформування, аналізу, оцінки та прогнозу, без вказаних складових немає повного змісту поняття моніторингу [194, с. 77].

Відповідно до законодавства система моніторингу навколишнього природного середовища включає до себе інші підсистеми, в залежності від виду природного ресурсу, а саме: моніторинг вод, моніторинг лісів, моніторинг атмосферного повітря, моніторинг земель тощо.

Поняття моніторингу земель не є новим для земельного законодавства України. Зокрема, це поняття було закріплене і в Земельному кодексі УРСР від 18 грудня 1990 року, і у Земельному кодексі України в редакції від 13 березня 1992 року, а також і в чинному Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 року (далі – ЗК України). Так, згідно ч. 1 ст. 191 ЗК України моніторинг земель – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

До основних завдань моніторингу земель відносяться: прогнозування еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів (ст.192 ЗК України).

Разом з тим на сьогодні сутність і місце моніторингу у сфері земельних відносин необхідно розглядати з урахуванням суттєвих законодавчих змін.

В сучасних умовах ефективне регулювання земельних відносин, а також забезпечення раціонального використання та охорони земель навряд чи може бути досягнуто без проведення постійного їх моніторингу. То ж не випадково земельний моніторинг у науковій літературі визначають однією із важливих функцій державного регулювання земельних відносин [66, с. 358].

Реалізація цієї функції забезпечується комплексною системою спостережень, аналізу та узагальнення інформації про стан земель та ґрунтів, зміни показників їх якісного стану та родючості, про володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, зокрема про оцінку земельних ділянок, речових прав на них та розмір плати за землю, що здійснюється з метою своєчасного виявлення змін стану земель та ґрунтів, запобігання та ліквідації наслідків негативних процесів, а також забезпечення прозорості земельних відносин та гарантування доступу громадськості до інформації про стан цих відносин. Важливо відмітити, що саме результати моніторингу земель та ґрунтів деякою мірою складають відомості, які вносяться до державного земельного кадастру при реєстрації земельних ділянок. У зв’язку з цим постає потреба у науковій розвідці щодо ролі

моніторингу земель при здійсненні кадастрової діяльності у сфері земельних відносин.

В сьогоднішніх умовах функція моніторингу земель і ґрунтів як чинника кадастрової діяльності набуває нових ознак та рис, що потребує певного наукового аналізу з метою формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання у цій сфері.

Зокрема, варто відзначити, що Законом України від 20 березня 2023 року № 2973- IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо державної системи моніторингу довкілля, інформації про стан довкілля (екологічної інформації) та інформаційного забезпечення управління у сфері довкілля» [129] (набирає чинності) започатковано реформування державної системи моніторингу довкілля, у тому числі і земельного моніторингу. Так, в межах цих реформаційних процесів постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2024 р. № 684 «Деякі питання функціонування державної системи моніторингу довкілля та її підсистем» [41] затверджено Порядок функціонування державної системи моніторингу довкілля та її підсистем (набирає чинності).

Згідно з цим Порядком однією з підсистем є моніторинг земель і ґрунтів. І, очевидно, це виправдано як на практиці, так і науково обґрунтовано, оскільки основним завданням моніторингу земель і ґрунтів є прогнозування еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок, щоб запобігти або усунути дії негативних процесів. Не менш важливим є припис законодавства про те, що моніторинг земель і ґрунтів – це складова державної системи моніторингу довкілля, оскільки отримані внаслідок спостереження за станом земель відомості об’єктивно характеризують вплив хімічних, фізичних і біологічних факторів на навколишнє природне середовище, рівень його забруднення, у тому числі рівень забруднення ґрунтів.

На думку науковців, моніторинг має широкий спектр ознак, що уможливлює його розгляд у різних аспектах: по-перше, як сукупність дій

суб’єктів, спеціально уповноважених щодо організації екологічного моніторингу, реалізації еколого-управлінських відносин, що узагальнюють його результати; по-друге, здійснення завдяки екологічного моніторингу діяльності прикладного еколого-інформаційного й прогностичного характеру, що реалізується в спеціальних еколого-моніторингових відносинах; по-третє, як відповідна процедура організаційно-правового характеру, яку здійснюють уповноважені особи [114, с. 65].

У системі моніторингу обробляється і зберігається дуже важлива інформація. Нею можуть скористатися органи державної влади й місцевого самоврядування щодо належного використання й охорони земель. З огляду на це органи державної влади можуть своєчасно приймати рішення щодо поліпшення охорони земель. Це дає також можливість вимагати від землевласників і землекористувачів усунення правопорушень щодо забруднення, засмічення, виснаження, псування земель тощо. На законодавчому рівні встановлюється певний порядок проведення моніторингу земель і ґрунтів, щоб виконати спеціальні зйомки і обстеження земель; виявити чинники, які можуть негативно впливати; здійснити оцінку, прогнозування, запобігати впливу негативних процесів. Щоб отримати комплексну інформацію про зміни в кількісному і якісному стані довкілля, необхідно провести дослідження моніторингу як на рівні окремих елементів, так їх системи [19, с. 58].

Порядок проведення моніторингу земель і ґрунтів (далі – Порядок), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 липня 2024 року № 848 [146] (набуває чинності). Цим Порядком встановлюється механізм проведення моніторингу земель і ґрунтів, який полягає у своєчасному виявленні зміни стану земель, забруднення і властивостей ґрунтів, оцінці здійснення заходів з охорони земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів, попередженні впливу негативних процесів і ліквідації наслідків такого впливу.

Аналогічним чином мета проведення моніторингу земель і ґрунтів визначена і Законом України «Про охорону земель». Здійснення моніторингу земель і ґрунтів передбачає проведення систематичних спостережень за станом земель і ґрунтів, а саме: агрохімічну паспортизацію земельних ділянок, агрохімічне обстеження ґрунтів та ін.; виявлення у них змін, зокрема із використанням даних дистанційного зондування Землі, а також проведення оцінки щодо: (1) стану використання угідь у складі земель сільськогосподарського призначення; (2) процесів, які пов'язані зі зміною стану родючості ґрунтів, заростанням земельних ділянок бур'янами, забрудненням земель пестицидами та важкими металами, радіонуклідами або іншими токсичними речовинами; (3) стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд; (4) процесів, пов'язаних із утворенням ярів, зсувів, із сельовими потоками, землетрусами та іншими явищами; (5) стану земель населених пунктів, а також територій, зайнятих нафтогазовидобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами пально-мастильних матеріалів і добрив, стоянками автотранспорту, гірничими підприємствами, місцями захоронення промислових та радіоактивних відходів, а також іншими промисловими об'єктами; (6) процесів, пов'язаних із забрудненням ґрунтів, їх засміченням внаслідок надзвичайних ситуацій та /або збройної агресії і бойових дій під час воєнного стану.

Інформацію про стан земель і ґрунтів збирають, виявляючи зміни, а також оцінюючи стан використання угідь, полів, ділянок; аналізують розвиток водної й вітрової ерозії, втрату гумусу, погіршення структури ґрунту тощо, тобто виявляють процеси, що впливають на зміну родючості ґрунтів. Отриману інформацію обробляють, аналізуючи ряд послідовних спостережень і порівнюючи одержані показники. Для моніторингу використовують дані, які допомагають об'єктивно оцінити ситуацію, змоделювати та спрогнозувати її.

Повноваження щодо проведення моніторингу земель і ґрунтів покладено на Державну Службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів, Мінагрополітики, Держекоінспекцією, Державну Службу України з надзвичайних ситуацій, Державне агентство лісових ресурсів України та ін.

Одним із позитивних нововведень у межах реформування земельного законодавства є впровадження автоматизованої інформаційної системи моніторингу земель і ґрунтів. Її метою є забезпечення прозорості даних, ефективного обміну інформацією щодо стану земель, землекористування та задоволення інформаційних потреб у сфері охорони земель і ґрунтів.

Власником (держателем) цієї інформаційної системи, а також прав на її програмне забезпечення та носієм інформації, що міститься в ній, виступає держава в особі Держгеокадастру. На цей орган покладено наступні основні функції: (1) створення та забезпечення функціонування автоматизованої інформаційної системи моніторингу земель і ґрунтів; (2) визначення вимог до її програмного забезпечення та організація його розроблення; (3) координація діяльності адміністратора системи; (4) щорічне оприлюднення результатів моніторингу земель і ґрунтів на офіційному веб-сайті Держгеокадастру.

До набрання чинності зазначених законодавчих змін, забезпечення проведення моніторингу земель і ґрунтів покладено на Держгеокадастр за участю Міндовкілля, Мінагрополітики, Національної академії аграрних наук та ДКА згідно Положення про моніторинг земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України в редакції від 21 серпня 2019 р. № 760 [142].

Відповідно до цього Положення об’єктом моніторингу є всі землі незалежно від форми власності на них, а моніторинг ґрунтів є складовою частиною моніторингу земель. Варто зазначити, що моніторинг земель і контроль за використанням й охороною земель – це ті правові інструменти, завдяки яким забезпечується збереження й раціональне використання земель в Україні. Моніторинг земель і ґрунтів спрямований на спостереження за якісним станом земель і взаємопов’язаний із їх обліком.

Під час проведення обліку земель використовуються відомості щодо якості земель, отримані під час моніторингу земель. Контроль за використанням та охороною земель передбачає здійснення перевірок власників та користувачів земельних ділянок на додержання земельного законодавства. Оскільки проведення моніторингу земель і ґрунтів, контроль за їх використанням й охороною здійснює Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, можна зробити висновок, що означені функції є вагомим чинником та складовою частиною кадастрової діяльності. Згідно закону державний земельний кадастр - 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, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

Отже, результати моніторингу земель та ґрунтів, а також дані контролю за охороною земель та їхнім використанням становлять відомості, які включаються до геоінформаційної системи Державного земельного кадастру.

В науковій літературі Н.О. Грабовець зазначає, що напрямки кадастрової діяльності залежать від мети одержання інформації для ведення державного земельного кадастру всіх категорій земель. Ідеться, по-перше, про організаційно-технічну діяльність, яка спрямовується на окреслення земельних ділянок та інших кадастрових об’єктів. По-друге, земельно-оціночна діяльність стосується визначення якості, економічної й екологічної цінності земельних ділянок, вартості земель та прав на них. Земельно-облікова діяльність як ще один напрямок кадастрової діяльності полягає в систематизації та віддзеркаленні інформації державного земельного кадастру у земельно-кадастровій документації [33, с. 14].

У найтіснішому зв’язку із моніторингом земель та ґрунтів перебуває земельно-облікова діяльність Державного земельного кадастру, оскільки її результатом є здійснення обліку кількості й якості земель, тобто збір

інформації, що характеризує земельні ділянки за окремими ознаками і передбачає присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, що реєструються у державному реєстрі земель. Облік земель як складова частина державного земельного кадастру є певною мірою гарантією права на земельні ділянки, сприяє розвитку системи оподаткування земель тощо [80,с. 232].

Окрім того облік земель здійснюється спеціально уповноваженими державними органами з метою отримання, систематизації та аналізу відомостей щодо кількісно-якісних характеристик земель. Згідно зі ст. 33 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року облік кількості земель у Державному земельному кадастрі відображає площу, склад земельних угідь відповідно до затвердженої класифікації, розподіл земель за власниками (користувачами) у визначеному законом обсязі.

Облік якості земельних угідь визначається характеристикою землі за природними і набутими властивостями, від яких залежить її продуктивність та економічна цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів» [134]. Облік кількості та якості земель і земельних ділянок залежить, як зазначається у наукових дослідженнях, від різних складників. На правильно проведений облік впливає повнота збору даних про земельні ресурси, придатність сформованої інформації для передачі каналами зв’язку в керівну систему та/або обробки в автоматизованому режимі. Крім того, інформація про земельні ресурси (ділянки) має бути достовірною і своєчасною. Це ще раз підтверджує, що ефективність обліку, достовірність і правильність інформаційної бази впливає на результативність управління [165, с. 27].

Таким чином, якщо відомості, отримані в результаті моніторингу земель та ґрунтів, передбачають якісну оцінку стану земель, то облік земель у Державному земельному кадастрі охоплює інформацію як якісного, так і кількісного змісту. Взаємозв’язок обох цих видів діяльності Державного земельного кадастру очевидний: саме моніторинг земель і ґрунтів повинен

надати вичерпну інформацію про якість земель, яка буде використана при здійсненні обліку земель.

Проведення моніторингу земель і ґрунтів є важливим чинником та складовою частиною кадастрової діяльності, оскільки механізм проведення земельного моніторингу спрямований на спостереження за якісним станом земель і взаємопов'язаний із їх обліком. Відомості, отримані в результаті моніторингу земель та ґрунтів, передбачають якісну оцінку стану земель, а облік земель у Державному земельному кадастрі охоплює інформацію як якісного, так і кількісного змісту. Законодавчі новели, що незабаром набудуть чинності, спрямовані на вдосконалення механізму проведення моніторингу земель і ґрунтів, а також на підвищення достовірності кадастрових відомостей, які становлять базу даних Державного земельного кадастру.

Основними завданнями моніторингу земель та ґрунтів є прогнозування еколого-економічних наслідків деградації земель, що передбачає: (1) своєчасне виявлення зміни у стані земель та властивостей ґрунтів; (2) оцінку здійснення заходів з охорони земель; (3) забезпечення збереження та відтворення родючості ґрунтів; (4) попередження розвитку негативних процесів, а також усунення їх наслідків. Саме тому, як наголошує Т. К. Оверковська, моніторинг земель слід розглядати як дієву правову форму охорони земель від негативного впливу як антропогенного, так й природного характеру [104, с. 128].

Моніторинг земель та ґрунтів забезпечує регулярне спостереження за станом земельних ресурсів, виявлення змін, оцінку процесів деградації, забруднення або інших негативних впливів. Як вже підкреслювалось, ці дані є критично важливими для підтримання актуального й достовірного земельного кадастру, який містить правову, економічну та екологічну інформацію про кожну земельну ділянку. Саме результати моніторингу доповнюють кадастрові записи відомостями про якість ґрунтів, екологічний стан територій та зміни у використанні земель, що дає змогу приймати

обґрунтовані управлінські рішення щодо їхнього використання або охорони. Без даних моніторингу земельний кадастр був б неповним, що в свою чергу впливає на ефективність здійснення кадастрової діяльності, оскільки вона не могла б відображати динаміку екологічного стану земель, що необхідно для планування землекористування, екологічного зонування та оцінки відповідних ризиків.

Надзвичайно важливе значення для сталого використання природних ресурсів, охорони та умов їх використання має екологічна інформація, яка охоплює дані про якісний стан земель і ґрунтів. Така інформація дозволяє вчасно виявляти негативні процеси, зокрема деградацію ґрунтів, ерозію, забруднення хімічними речовинами чи важкими металами, що напряму впливають як на родючість земель, так і на безпеку аграрної продукції та здоров'я населення. Якісні характеристики ґрунтів є основою для прийняття рішень щодо їхнього цільового використання, обмеження господарської діяльності на окремих територіях, рекультивації порушених земель або відновлення природного середовища. Крім того, екологічна інформація про стан земель є необхідною для планування землекористування та впровадження екологічно орієнтованих технологій у сільському господарстві. Вона також є критично важливою у забезпеченні прозорості, відкритості та доступності даних для громадськості, що є однією з вимог сучасного екологічного управління й міжнародних зобов'язань держави у сфері охорони навколишнього середовища.

Як наголошують спеціалісти, недостатність даних або їх навмисне приховування може призвести до значного погіршення екологічної ситуації, зокрема, у сферах охорони земель, ґрунтів, водних ресурсів та повітря [171, с. 463].

Правові основи доступу до інформації, в тому числі екологічної, за законодавством України визначено Законами України «Про інформацію» [152], «Про доступ до публічної інформації» [140], «Про охорону навколишнього природного середовища» [157].

Одним із видів інформації за змістом виступає екологічна інформація, тобто інформацію про стан навколишнього природного середовища.

Відповідно до ч. 1 ст. 13 Закону України «Про інформацію» «інформація про стан довкілля (екологічна інформація) - відомості та/або дані про: стан складових довкілля та його компоненти, включаючи генетично модифіковані організми, та взаємодію між цими складовими; фактори, що впливають або можуть впливати на складові довкілля (речовини, енергія, шум і випромінювання, а також діяльність або заходи, включаючи адміністративні, угоди в галузі навколишнього природного середовища, політику, законодавство, плани і програми); стан здоров'я та безпеки людей, умови життя людей, стан об'єктів культури і споруд тією мірою, якою на них впливає або може вплинути стан складових довкілля; інші відомості та/або дані» [152].

Згідно статті 50 Конституції України [73] кожному гарантується право на вільний доступ до інформації щодо стану навколишнього природного середовища, якості харчових продуктів і предметів побуту, а також право на вільне поширення такої інформації. Зазначена інформація ніким не може бути засекречена.

Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» також передбачено право кожного громадянина України щодо вільного доступу до інформації про стан навколишнього природного середовища (екологічна інформація) та вільне отримання, використання, поширення та зберігання такої інформації, за винятком обмежень, встановлених законом (п. е ст. 9 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»).

Відповідно до ст.. 25 Закону України «Про інформацію», екологічна інформація - це будь-які відомості в письмовій, аудіовізуальній, електронній або іншій матеріальній формі, що стосуються: (а) стану навколишнього природного середовища та його окремих об'єктів; (б) біологічного різноманіття та його складових, зокрема генетично модифікованих організмів

та їх взаємодії з елементами довкілля; (в) джерел, матеріалів, речовин, продукції, енергії, а також фізичних впливів (шуму, вібрації, електромагнітного випромінювання, радіації), які впливають або можуть вплинути на стан довкілля та здоров'я людей; (г) загроз виникнення надзвичайних екологічних ситуацій, їх причини, наслідків та заходів щодо ліквідації таких ситуацій; (ґ) екологічних прогнозів, планів і програм, адміністративних заходів, екологічної політики держави та законодавства у сфері охорони довкілля; (д) витрат на здійснення природоохоронних заходів, а також економічного аналізу, проведеного при прийнятті рішень у сфері охорони навколишнього середовища.

Основними джерелами екологічної інформації виступають результати моніторингу довкілля, дані природно-ресурсних кадастрів, реєстри, автоматизовані інформаційні системи, архівні матеріали, а також довідки та інші документи, що надаються уповноваженими органами державної влади, органами місцевого самоврядування, громадськими організаціями та окремими посадовими особами.

Таким чином, екологічна інформація, яка формується завдяки моніторингу та кадастру (в тому числі і земельного) слугує основою для комплексної оцінки довкілля та є важливою складовою відкритого доступу до інформації про стан навколишнього середовища.

Одним серед основних принципів інформаційних відносин, відповідно до ст. 2 Закону України «Про інформацію», виступає – достовірність і повнота інформації.

Наголосимо, що достовірність та повнота інформації мають ключове значення при здійсненні моніторингу земель та веденні кадастрової діяльності, оскільки вони забезпечують точність, надійність і своєчасність даних, необхідних для ефективного управління земельними ресурсами.

Так, у сфері моніторингу земель та ґрунтів достовірна та повна інформація дозволяє виявляти зміни у стані земельних ресурсів, ґрунтів, прогнозувати їх розвиток, а також своєчасно реагувати на негативні

тенденції, такі як деградація ґрунтів або погіршення якісного стану при використанні земель. Це сприяє прийняттю обґрунтованих рішень щодо охорони та раціонального використання земель, що є особливо важливим в умовах інтенсивного антропогенного впливу та змін клімату.

При здійсненні кадастрової діяльності повнота та достовірність інформації забезпечують точне відображення правового статусу земельних ділянок, їх меж, цільового призначення та інших характеристик. Це необхідно для забезпечення правової визначеності у земельних відносинах, запобігання конфліктам між власниками та користувачами земель, а також для ефективного планування територій та управління земельними ресурсами.

Не менш важливою є така характеристика будь-якої інформації як своєчасність. Своєчасність інформації відноситься до актуальності та оперативності надання інформації. Інформація повинна бути доступною в той момент, коли вона необхідна для прийняття рішень або дій. Застаріла або затримана інформація може втратити свою цінність або навіть ввести в оману.

Підкреслимо, що у сфері інформаційного права ці характеристики є фундаментальними для забезпечення права на доступ до інформації. Зокрема, принцип достовірності інформації вимагає, щоб надана інформація була точною та відповідала дійсності, незалежно від її своєчасності. Приміром, Н.В. Лесько, достовірність інформації пропонує розглядати як стан, за якого інформація відповідає об’єктивній дійсності, визнається суб’єктами, у тому числі може бути публічно визнана уповноваженими суб’єктами. Для забезпечення такого стану можуть використовуватись різні правові та інші засоби, у тому числі оприлюднення, офіційне включення та зберігання у спеціальних реєстрах і в інших інформаційно-правових облікових системах, у державних (публічних) інформаційних системах, використання прийому презумпції достовірності інформації тощо [81, с. 142]. Як слушно підкреслює Н.В. Лесько, забезпечення достовірності інформації значною мірою здійснюється на основі закріплення низки критеріїв достовірності, які

встановлюються державою та власниками інформації, включаючи знання, що містяться, у нормативно-правових актах, у рішеннях судових органів, у локальних правових актах, актах саморегулювання та в актах технічного регулювання. Інформаційно-правовий принцип достовірності, на його думку, необхідно розглядати як самостійний, який полягає у необхідності забезпечення, отримання, збереження, виробництва та розповсюдження інформації, що відповідає дійсності незалежно від принципу своєчасності надання інформації [1, с. 143].

Таким чином, моніторинг земель та ґрунтів становить основу у забезпеченні ефективної кадастрової діяльності, оскільки за допомогою здійснення моніторингу можливо отримати актуальну та достовірну інформацію про стан і використання земельних ресурсів. Завдяки постійному спостереженню можна своєчасно виявляти зміни у структурі землекористування, оцінювати екологічний стан земельних ресурсів, що забезпечує повноту й достовірність даних у Державному земельному кадастрі, сприяє прийняттю обґрунтованих управлінських рішень та формуванню ефективної земельної політики.

Розглядаючи земельний кадастр та моніторинг земель як функції управління в галузі використання, охорони та відновлення земель, С.В. Шарапова доходить висновку, «що вони (моніторинг та кадастр) тісно взаємопов’язані та доповнюють одна одну. На підставі даних, отриманих при проведенні моніторингу земель, наповнюються база даних державного земельного кадастру щодо якісних характеристик земель. Крім того, як наголошує науковиця, загальна мета цих функцій спрямована на охорону та збереження земельних ресурсів. Таким чином, до завдань моніторингу земель належить інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, що в свою чергу доповнює зміст земельно-кадастрової діяльності» [192, с. 300-301].

А. Мартин слушно зазначає, що в земельно-кадастрову систему необхідно інтегрувати дані моніторингу навколишнього природного

середовища, моніторингу земель, моніторингу ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, а також моніторингу зрошуваних та осушуваних земель [88, с. 49].

Як підкреслюється у літературі, інтеграція державних електронних інформаційних ресурсів є ключовою передумовою для ефективного управління земельними ресурсами, зокрема у сфері моніторингу земель і ґрунтів. Така інтеграція допускає поєднання даних про землекористування з інформацією, що міститься в державному земельному кадастрі. В свою чергу, інтеграція кадастрових даних з іншими системами дозволяє оновлювати інформацію про зміни в землекористуванні, ураховувати нові забудови або зміни в сільськогосподарському виробництві, що дозволяє забезпечити комплексний аналіз даних та ефективніше приймати рішення завдяки швидкому доступу до точних і актуальних даних про стан земель [195, с. 42].

Отже, моніторинг земель і ґрунтів відіграє важливу роль у забезпечені здійснення кадастрової діяльності, будучи її складовою частиною. Доцільність включення моніторингу земель і ґрунтів до структури кадастрової діяльності як її екологічно-правового сегменту є досить обґрунтованою. Моніторинг земель і ґрунтів виконує важливу інформаційну функцію, оскільки забезпечує своєчасне виявлення процесів деградації, забруднення, ерозії, підтоплення, а також інших негативних екологічних явищ, що безпосередньо впливають на цінність і функціональну придатність земель. Інформація, яка отримується завдяки здійсненню моніторингу земель та ґрунтів дозволяє не лише вести облік земельних ресурсів, а й оцінювати їхній стан, прогнозувати зміни, забезпечувати раціональне використання земель. Крім того, інтеграція результатів моніторингу в кадастрову систему підвищує її функціональність, надійність і формують єдиний механізм, у межах однієї інформаційно-аналітичної системи управління земельними ресурсами.

2.4. Роль кадастрової діяльності у забезпеченні контролю за використанням та охороною земель.

Головна роль земельного кадастру полягає в забезпеченні необхідною достовірною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян. Ця інформація, в першу чергу, необхідна для ефективного регулювання земельних відносин, забезпечення раціонального використання та охорони земель, визначення плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, здійснення контролю за використанням та охороною земель, а також для економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів і проектів землеустрою [173, с.123].

Як складова інформаційної структури, Державний земельний кадастр, забезпечує базову основу всіх інших державних функцій і заходів щодо раціонального використання та охорони земель. Значимість земельно-кадастрових даних в інформаційному забезпеченні системи управління земельними ресурсами визначають систему земельного кадастру як одну із фундаментальних функцій управління [174, с.147].

У забезпеченні контролю за використанням та охороною земель вагома роль належить кадастровій діяльності, це пов’язано, в першу чергу з тим, що вона забезпечує систематичне ведення державного земельного кадастру, який є основним джерелом достовірної та повної інформації про земельні ділянки, їх правовий статус, цільове призначення, площу, межі та інші характеристики. Ця інформація є необхідною для здійснення державного контролю за дотриманням земельного законодавства.

Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Охорона земель є однією з ключових природоохоронних функцій держави, спрямованою на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, запобігання їх деградації та збереження родючості

ґрунтів. Це досягається шляхом реалізації комплексу правових, організаційних, економічних та інших заходів, які спрямовані на захист земель від шкідливого антропогенного впливу, необґрунтованого вилучення сільськогосподарських угідь для інших потреб, а також на відтворення та підвищення продуктивності ґрунтів.

Реалізація поставлених цілей можлива через ключову функцію управління в галузі використання, охорони та відновлення земель - контроль за використанням та охороною земель.

Загальне поняття "контроль" тлумачиться як перевірка та спостереження для протидії чомусь небажаному чи допущенню відхилень; виявлення, попередження та припинення протиправної поведінки. Завдання контролю полягає саме у відновленні, встановленні та спрямуванні суспільних процесів [28, с. 37].

Термін «контроль», у словникових джерелах, розуміється як перевірка, облік діяльності кого-, чого-небудь, нагляд за кимось, чимось.

Контроль є засобом забезпечення законності у сфері державного управління, також він має сприяти збільшенню результативності і ефективності управлінської діяльності. Функція контролю полягає в аналізі та порівнянні фактичного становища в певній сфері соціального життя з вимогами, що були висунуті, відхилень під час виконання поставлених завдань і причин виявлених розбіжностей [5, с. 3].

Відповідно до ст. 187 Земельного кодексу України «контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України» [55].

В юридичній літературі державний контроль за використанням та охороною земель, в першу чергу, розглядається як функція управління в галузі використання, охорони та відновлення земель [8, с. 135].

Автори підручника «Земельне право», за ред. М.В. Шульги, контроль за використанням та охороною земель визначають як функцію публічного управління у сфері земельних відносин, яка становить собою діяльність уповноважених органів публічної адміністрації та їх посадових осіб, а також суб'єктів громадського контролю щодо встановлення фактичної відповідності результатів діяльності підконтрольних суб'єктів очікуваним цілям у сфері забезпечення раціонального використання та охорони земель, перевірки шляхів і засобів досягнення цього результату на відповідність вимогам норм права та прийняття за результатами перевірки відповідних заходів регулятивно-охоронного впливу [51, с. 301].

Г.І. Балюк, розглядаючи контроль в галузі використання та охорони лісів, пропонує зазначену функцію розуміти як «діяльність уповноважених державних органів виконавчої влади, громадських інспекторів охорони навколишнього природного середовища, громадських природоохоронних організацій, що здійснюється в межах матеріальних та процесуальних норм екологічного законодавства, спрямовану на спостереження (нагляд) і перевірку додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, власниками лісів, постійними і тимчасовими лісокористувачами нормативних положень та вимог, сформульованих у чинному лісовому законодавстві» [6, с. 307].

Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 року № 963-IV не містить визначення поняття «державного контролю за використанням та охороною земель», проте закріплює його основні завдання, до яких, згідно ст. 2 зазначеного Закону, відносяться: «(а) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України; (б) забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель; (в) запобігання порушенням законодавства України у сфері використання та

охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їх усунення; (г) забезпечення додержання власниками землі та землекористувачами нормативів у сфері охорони та використання земель, запобігання забрудненню земель та зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану рослинного і тваринного світу, водних та інших природних ресурсів» [135] .

Державний контроль за використанням та охороною земель є різновидом державного контролю, а тому йому властиві всі характерні риси останнього. Водночас, він виступає як самостійний вид діяльності, до змісту якого входять збирання та аналіз інформації про стан того або іншого об’єкту, а також він виступає гарантією охорони земельних ресурсів, інструментом забезпечення дотримання вимог законодавства під час здійснення державного нагляду за використанням і охороною земель та механізмом ефективного управління земельними ресурсами [5, с. 3].

В. І. Курило і Т.С. Кирилюк виділяють дві характерні риси державного контролю за використанням та охороною земель: (1) всезагальність, яка означає, що контроль стосується всіх земель єдиного державного фонду й поширюється на всіх землекористувачів і землевласників; (2) постійність, що означає здійснення контролю щоденно та безстроково [78, с. 193]. Таким чином, державний контроль за використанням й охороною земель виступає гарантією дотримання законності у земельних відносинах, здійснюється уповноваженими органами, спрямований на забезпечення дотримання вимог земельного законодавства та ефективну реалізацію земельно-правових норм.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», усі землі в межах території України є об’єктом державного контролю. Кадастрова інформація, яка містить відомості про землі (їх правовий статус, межі, цільове призначення та інші характеристики земельних ділянок) є важливим інструментом у процесі здійснення державного контролю. Вона дозволяє виявляти такі порушення,

як: самовільне зайняття земельних ділянок, нецільове використання земель, порушення встановлених меж та інші неправомірні дії.

Отже, завдяки своєчасному виявленню таких порушень за допомогою кадастрової інформації, уповноважені органи можуть оперативно реагувати та вживати відповідних заходів впливу, спрямованих на усунення порушень і відновлення правопорядку у сфері земельних відносин.

Згідно зі статтями 188 та 190 ЗК України за суб'єктами здійснення контроль за використанням та охороною земель поділяється на державний та громадський. Ці зміни викликані прийняттям Закону України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [128]. У результаті зазначених змін система контролю за використанням та охороною земель зазнала суттєвих трансформацій, так, самоврядний контроль як окремий вид був ліквідований, а державний і громадський контроль суттєво вдосконалилися [51, с. 302]

Відповідно до ч. 1 ст. 188 Земельного кодексу України «державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель - центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів» [55].

Як бачимо відповідно до норм законодавства державний контроль поділяється на дві складові (два напрями), це:

- державний контроль за використанням та охороною земель;
- державний контроль за додержанням вимог законодавства про охорону земель.

При цьому, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель покладено на центральний органом виконавчої влади, що

реалізує державну політику у сфері земельних відносин. А здійснення державного контролю за додержанням вимог законодавства про охорону земель покладено на центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Отже, законодавець функцію здійснення державного контролю за використанням та охороною земель покладає на різних суб'єктів.

Згідно ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» «державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Державний контроль за використанням та охороною земель також здійснюють виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю» [135].

Відповідно до п. 4 підпункту 33 Положення «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15 [139], Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) відповідно до покладених на нього завдань - організовує та здійснює державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, згідно ст. 6 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» належать:

«здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у частині: (а) додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права

на землю; (б) виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням; (в) додержання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових угод, передачі у власність, надання у користування, в тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок; (г) ведення державного обліку і реєстрації земель, достовірності інформації про земельні ділянки та їх використання; (ґ) дотримання строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язкового виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; (д) виконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, своєчасного проведення рекультивації порушених земель в обсягах, передбачених робочим проектом землеустрою; (е) дотримання правил, установленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, збереження захисних насаджень і межових знаків; вирішення інших питань відповідно до закону» [135].

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» державний контроль за використанням та охороною земель та дотриманням вимог законодавства України про охорону земель і моніторинг ґрунтів здійснюються шляхом:

- проведення перевірок;
- розгляду звернень юридичних і фізичних осіб;
- участі у прийнятті в експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель;
- розгляду документації із землеустрою, пов'язаної з використанням та охороною земель;

- проведення моніторингу ґрунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення.

Функцію здійснення державний контролю за використанням та охороною земель покладено на державних інспекторів. Державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель призначається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, або центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища. Також інспектори можуть призначатися відповідними органами місцевого самоврядування. Вони діють на підставі положень, які затверджуються відповідно центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування держаної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища або відповідною радою місцевого самоврядування [93].

Згідно ст. 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» «Державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право:

- безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель;
- давати обов'язкові для виконання приписи з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель відповідно до їх повноважень, а також про зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан у випадках, установлених законом, за рахунок особи, яка вчинила відповідне

правопорушення, з відшкодуванням завданих власнику земельної ділянки збитків;

- складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності;
- у разі неможливості встановлення особи правопорушника земельного законодавства на місці вчинення правопорушення доставляти його до органів Національної поліції чи до приміщення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради для встановлення особи порушника та складення протоколу про адміністративне правопорушення;
- викликати громадян, у тому числі посадових осіб, для одержання від них усних або письмових пояснень з питань, пов'язаних з порушенням земельного законодавства України;
- передавати до органів прокуратури, органів досудового розслідування акти перевірок та інші матеріали про діяння, в яких вбачаються ознаки кримінального правопорушення;
- проводити у випадках, встановлених законом, фотографування, звукозапис, кіно- і відео зйомку як допоміжний засіб для запобігання порушенням земельного законодавства України;
- звертатися до суду з позовом щодо відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився» [135].

Як вже зазначалось, здійснення державного контролю за додержанням вимог законодавства про охорону земель покладено на центральний орган

виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Отже, на сьогодні здійснення державного контролю за додержанням вимог законодавства про охорону земель покладено на Державну екологічну інспекцію України (Держекоінспекція).

Повноваження Держекоінспекції щодо здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель визначені ст. 7 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та п. 4 «Положення про Державну екологічну інспекцію України», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2017 р. № 275. Так, до основних повноважень Держекоінспекції у сфері здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, належать: додержання органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, а також фізичними та юридичними особами вимог законодавства України про охорону земель; дотримання вимог законодавства при проведенні консервації деградованих і малопродуктивних земель; виконання екологічних вимог при наданні у власність і користування земельних ділянок; здійснення заходів щодо запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами; додержання встановленого законодавством України режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, а також територій, що підлягають особливій охороні, та ін.

Як бачимо, Держгеокадастр відповідає за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, включаючи здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності. Це передбачає перевірку дотримання земельного законодавства, зокрема щодо цільового використання земель, дотримання меж земельних ділянок, запобігання самовільному зайняттю земель та інші аспекти, пов'язані з раціональним використанням земельних ресурсів.

Держекоінспекція, у свою чергу, здійснює державний нагляд (контроль) за додержанням вимог законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища, що включає охорону земель. Її повноваження охоплюють контроль за дотриманням екологічних стандартів, запобігання забрудненню та деградації земель, а також вжиття заходів у разі виявлення порушень екологічного законодавства.

Таким чином, ефективне управління земельними ресурсами в Україні забезпечується через координацію дій між Держгеокадастром та Держекоінспекцією, кожен з яких виконує визначені законодавством функції у сфері контролю за використанням та охороною земель.

Державна екологічна інспекція та Держгеокадастр мають різні функціональні пріоритети, але їхні заходи реагування є взаємодоповнюючими у досягненні спільної мети – захисту земель як стратегічного природного ресурсу України [163, с. 214].

Проте, на практиці такий розподіл повноважень щодо здійснення контролю за використанням та охороною земель може привести до дублювання функцій між Держгеокадастром та Державною екологічною інспекцією, що негативно вплине на ефективність державного контролю.

Крім того, недостатня узгодженість у взаємодії між Держгеокадастром і Держекоінспекцією створює перешкоди для своєчасного та оперативного реагування на порушення земельного законодавства.

Отже, незважаючи на важливість спільних дій зазначених органів у сфері управління земельними ресурсами, існуюча система потребує вдосконалення з метою підвищення результативності державного контролю за використанням та охороною земель.

28 квітня 2021 року № 1423-IX був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [128], яким були внесені зміни до низки законодавчих актів України, зокрема до статті 188 Земельного кодексу України та Закону України «Про державний

контроль за використанням та охороною земель». Відповідно до зазначеного Закону виконавчим органам сільських, селищних, міських рад надано право здійснення державного контролю за використанням та охороною земель в обсязі, визначеному законом. Тобто, як і раніше функції з державного контролю за використанням та охороною земель залишаться у територіальних органів Держгеокадастру. Однак, з 27.05.2022 року функції з державного контролю за використанням та охороною земель також зможуть здійснювати виконавчі органи сільських, селищних, міських рад (у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю).

Так, згідно абз.2 ч.1 ст. 188 Земельного кодексу України «державний контроль за використанням та охороною земель в обсязі, визначеному законом, також здійснюється виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад набувають установлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю» [55] .

Зазначені зміни мають особливе значення для об’єднаних територіальних громад, оскільки відкривають можливість здійснювати дієвий контроль за дотриманням земельного законодавства усіма землевласниками та землекористувачами, незалежно від форми власності чи категорії земель. Отримання відповідних повноважень дозволяє ОТГ самостійно виявляти порушення у сфері землекористування, оперативно реагувати на них, застосовувати заходи впливу, а також більш ефективно управляти територіальними земельними ресурсами. Такий підхід сприяє підвищенню рівня відповідальності суб’єктів господарювання за використання земель, зміцненню правопорядку у земельних відносинах і забезпечує основу для раціонального та сталого розвитку територій громад.

Досягнення основних завдань земельної кадастрової діяльності в галузі управління земельним фондом, з метою його збереження та ефективного і раціонального використання, можливе шляхом реалізації її визначальної

функції - контролю за використанням та охороною земель. Саме через цю функцію забезпечується, в першу чергу, виявлення порушень у сфері землекористування, а також формування об'єктивної інформації для прийняття ефективних управлінських рішень.

Таким чином, розглянувши особливості здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, можна дійти до висновку, що контроль і кадастрова діяльність є взаємопов'язаними та взаємодоповнюючими складовими єдиної системи управління земельними ресурсами. Кадастрова діяльність забезпечує облік, систематизацію та збереження інформації про правовий статус, цільове призначення, межі та якісний стан земель, що створює інформаційну базу для здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. У свою чергу, результати державного контролю, зокрема виявлені порушення чи зміни у використанні земель, можуть впливати на актуалізацію даних у державному земельному кадастрі. Отже, ефективне функціонування земельної кадастрової системи є передумовою належного контролю за використанням та охороною земель, а контроль сприяє точності та повноті кадастрової інформації, що разом забезпечує законність, прозорість та раціональне використання земельних ресурсів.

Доцільно звернути увагу, що одним із основних принципів здійснення державного контролю за використанням та охороною земель є забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 3 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

При цьому, метою ведення державного земельного кадастру є організація раціонального використання та охорони земель (ст. 2 Закону України «Про Державний земельний кадастр).

Проте, законодавче визначення поняття «раціонального використання земель» на сьогодні відсутнє.

Підкреслимо, що раціональне використання земель, відповідно до Земельного кодексу визнається як один із принципів земельного законодавства (ст. 5 ЗКУ), в свою чергу відповідно до ч. 2 ст. 4 ЗК України завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. До того ж, принцип раціонального використання земель розглядається як один із спеціальних принципів земельного права.

Національне земельне законодавства доволі часто оперує словосполученням «раціональне використання» земель, проте, не розкриває його поняття та зміст.

Закріплення на законодавчому рівні поняття раціонального використання земель є надзвичайно важливим із кількох причин: по-перше, як вже було зазначено, раціональне використання земель – це основний принцип земельного законодавства; одне із завдань земельного законодавства; мета ведення державного земельного кадастру; є одним із принципів здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. По-друге, чітке законодавче визначення поняття «раціонального використання» дозволить уникнути різночитань і зловживань у процесі використання земельних ресурсів. По-третє, якщо визначення поняття раціонального використання буде чітко закріплене законодавством, то це дозволить, в першу чергу, органам контролю за використанням та охороною земель ефективно здійснювати свої функції та повноваження та дозволить досягти відповідної мети ведення державного земельного кадастру, а отже й ефективності кадастрової діяльності.

Як зазначається в «Основних засадах (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2030 року, затвердженим Законом України від 28 лютого 2019 року № 2697-VIII, першопричинами екологічних проблем України, в галузі охорони земель і ґрунтів, є використання земельних

ресурсів України, яке не відповідає вимогам раціонального природокористування. [105].

Н.І. Нестерова, розглядаючи принцип раціонального використання природних ресурсів як фундаментальний принцип екологічного права, стверджує, що у зв'язку з відсутністю у вітчизняному законодавстві чіткого визначення сутності зазначеного принципу (раціонального використання) унеможливлюється розробка дієвого механізму його реалізації та захисту. Особливо це актуально в умовах інтеграції України до європейського правового простору, адже не вирішивши дане питання в науці вже сьогодні, правова система нашої держави отримає в майбутньому суттєву прогалину в національному законодавстві [100, с. 3].

У наукових джерелах представлено різноманітні підходи до тлумачення раціонального використання земель. Так, на думку деяких вчених, раціональним повинно вважатись тільки таке використання земель, при якому поряд із виробництвом економічно доцільної кількості продукції зберігається екологічна рівновага всіх природних факторів [15, с. 130].

На переконання Н.І. Нестерової, «раціональне використання природних ресурсів, як один з основоположних принципів екологічного права, заснований на концепції сталого розвитку й екосистемному підході та передбачає таке науково обґрунтоване й економічно виважене використання природних ресурсів, при якому зберігається стійкість екосистем і підтримується безпечний стан навколишнього природного середовища в цілому» [100, с. 7]. Визначаючи зміст та сутність принципу раціонального використання природних ресурсів, вчена наголошує, «що цей принцип полягає в забезпеченні експлуатації природних ресурсів у науково обґрунтованих та економічно обумовлених межах, які встановлені екологічним законодавством та за яких зберігається стійкість екосистем та безпечний стан навколишнього природного середовища» [100, с. 7].

З погляду В. Л. Мунтяна, принцип раціонального й ефективного використання природних об'єктів відображає зведений в закон економічний

аспект екологокористування, що виражається в намаганні з мінімальними витратами отримувати найбільший ефект від господарської експлуатації природних ресурсів, не завдаючи при цьому економічної та екологічної шкоди [98, с. 151].

На думку інших вчених, раціональне землекористування передбачає повне максимальне залучення всіх земель до господарської діяльності та їхнє ефективне використання відповідно до основного цільового призначенням, створення найсприятливіших умов для досягнення високої продуктивності сільськогосподарських угідь і одержання з одиниці площі максимальної кількості продукції за найменших затрат праці та коштів [14, с. 152].

Принцип щодо раціонального використання та охорони земель, на переконання М.С. Долинської, покликаний до встановлення взаємозв'язку між ефективним та раціональним господарським використанням, в першу чергу агровикористанням сільськогосподарських земель, та одночасною їх охороною [43, с. 123].

Розглядаючи особливості правового режиму використання земель лісогосподарського призначення, С.В. Шарапова наголошує, що раціональне використання земель необхідно розглядати як забезпечення землекористувачами, у процесі господарської та іншої діяльності, максимального ефекту в здійсненні цілей землекористування, з обов'язковим урахуванням вимог щодо охорони земель, комплексного використання, екологічної безпеки, крім цього, на її думку, таке використання земель повинно включати до себе необхідність постійного відновлення споживаних природних ресурсів [191, с. 134].

Як наголошує В.Д. Сидор, сутністю раціонального використання земель є експлуатація земель, у результаті якої зберігаються природні властивості землі як природного об'єкта і можливість використання землі як просторово-операційного базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва в сільськогосподарських та лісогосподарських господарствах на

основі балансу екологічних і економічний інтересів [168, с. 537]. На думку вченої, принцип раціонального використання земель має тісні та нерозривні зв'язки з принципом цільового використання та принципом сталості, стабільності прав на землю [167, с. 67].

Ю.С. Шемчушенко переконує, раціональне природокористування це таке використання природних ресурсів (в обсягах і в спосіб), що забезпечує сталий економічний розвиток, яке не може призводити до погіршення екологічних умов, порушення відновлюваних властивостей природи [203, с. 736].

На підставі зазначеного доходимо до висновку, що визначення поняття раціонального використання земель є основою для належного регулювання земельних відносин. Раціональне використання земель можна визначити, як комплексне, науково обґрунтоване та екологічно безпечне використання земельних ресурсів, яке забезпечує збереження і відтворення родючості ґрунтів, ефективне ведення господарської діяльності, захист навколишнього середовища та задоволення потреб як нинішнього, так і майбутніх поколінь.

Зазначене поняття передбачає дотримання принципів збалансованого землекористування, мінімізацію негативного впливу на природу та відповідальне ставлення до землі як до обмеженого і відновлюваного ресурсу.

Крім цього, на нашу думку, необхідно закріпити на законодавчому рівні визначення поняття раціонального використання земель та внести зміни до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», шляхом закріплення в статті 1 зазначеного закону термін «раціональне використання земель».

2.5. Взаємозв'язок державного земельного кадастру та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Протягом тривалого часу Україна залишалася єдиною державою не лише серед країн Європи, а й серед членів СНД, у якої не існувало єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно. Після розпаду Радянського Союзу Україна перейняла його правову систему, одна з ключових особливостей якої полягала у роз'єднаності правових режимів земельних ділянок та правових режимів розташованих на них будівель і споруд. При цьому, права на земельні ділянки набувалися відповідно до норм земельного законодавства, а права на будівлі і споруди - на підставі норм цивільного законодавства України. Кожна з цих галузей права передбачала власний порядок реєстрації прав на нерухоме майно: права на земельні ділянки реєструвалися органами місцевого самоврядування, органами земельних ресурсів, а права на будівлі і споруди - спеціалізованими державними (комунальними) підприємствами - бюро технічної інвентаризації (БТІ) [77, с.181].

Реєстрація земельних ділянок та прав на них відбувалася за одними правилами, а реєстрація, наприклад, права власності на будівлю чи споруду – за іншими. Отже існуюча система реєстрації фактично не могла забезпечити належну ідентифікацію відповідних об'єктів (земельних ділянок та будівель і споруд). Що негативно вплинуло на забезпечення гарантій набутих прав на землю та об'єкти нерухомості [202, с.146].

Правова регламентація земельних реєстраційних відносин за своїм змістом є досить складною.

Як підкреслює М. В. Шульга, земельно-реєстраційні правовідносини як окремий різновид земельних правовідносин являють собою врегульовані нормами земельного права, підтримувані й забезпечені державою суспільні відносини, які виникають, змінюються і припиняються у зв'язку зі здійсненням правомочними суб'єктами суб'єктивних земельних прав та виконанням відповідних обов'язків, а також реалізацією функцій і повноважень органами державної влади у сфері державного регулювання земельних відносин [202, с.145].

Відносини у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки являють собою особливий вид земельних правовідносин, виникнення яких зумовлено діяльністю органів владних повноважень з чітким дотриманням вимог нормативних приписів щодо проведення процедури реєстрації. Невід'ємною складовою таких правовідносин є безпосередня діяльність представників органів державної влади, спрямована на проведення процедури державної реєстрації речових прав [84, с. 129].

Державна реєстраційна діяльність у сфері земельних відносин охоплює дві відносно самостійні складові: (1) державну реєстрацію земельних ділянок, тобто внесення до Державного земельного кадастру, передбачених Законом України «Про Державний земельний кадастр» від 07 липня 2011 р. відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера, та (2)державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно (в тому числі на земельні ділянки) та їх обтяжень, що визначається Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р.[137] як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [201, с. 138].

Отже, в першому випадку йдеться про здійснення державної реєстрації земельних ділянок та обмежень у їх використанні, у другому – про здійснення державної реєстрації права власності та права довірчої власності на земельну ділянку, а також права користування (земельний сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права постійного користування та права оренди (суборенди) земельної ділянки, обтяження речових прав на земельну ділянку [201, с. 138].

Як бачимо, державний земельний кадастр та система державної реєстрації прав на нерухоме майно це дві взаємопов'язані, але різні за

змістом і функціями системи**,** які разом забезпечують повноцінне правове регулювання обігу земельних ділянок в Україні.

Проблематика взаємодії державного земельного кадастру та системи державної реєстрації прав на нерухоме майно вже тривалий час є предметом наукових та практичних дискусій, зосереджених навколо питання організації їх функціонування - як двох окремих, самостійних систем, або ж як інтегрованих складових єдиного правового та інформаційного механізму обліку й реєстрації нерухомого майна.

Такий дискурс обумовлений як історичними особливостями розвитку правової системи України, що успадкувала фрагментарну модель обліку майнових прав, так і актуальними викликами, пов'язаними з необхідністю підвищення ефективності, прозорості та достовірності правовстановлюючої інформації.

Так, з прийняттям у 2004р. Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачалося, що названа реєстрація здійснюється у складі державного земельного кадастру. Лише такий підхід міг би уможливити реалізацію моделі «єдиного вікна» з надання послуг громадянам та юридичним особам. На той час, очікувалося створити єдиний кадастр земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна – тобто йшлося про модель, за якої в єдиній базі даних зосереджена інформація як про земельні ділянки, так і про будівлі та споруди (їх частини), що на них розташовані [162, с. 40].

Реалізація цієї моделі, на думку деяких фахівців, дозволила б уникнути проблеми ведення двох паралельних інформаційних систем, а саме: системи ДЗК (яку у той період вели органи Держкомзему) та інформації про будівлі і споруди (установи Бюро технічної інформації – БТІ), і зосередити всі дані про земельні ділянки та об'єкти нерухомості в єдиній кадастровій системі з інтегрованою базою даних. Основна частина інформації про будівлі і споруди формувалась у процесі кадастрових зйомок і тільки частина інформації надавалась установами БТІ [162, с. 41].

Як слушно зазначається у наукових працях, у період виникнення дискусії щодо співіснування двох зазначених систем - кадастру та реєстру речових прав, то з точки зору забезпечення прав землевласників, реєстрація в Державному реєстрі земель не має вирішального значення, не гарантує права на земельну ділянку і здійснюється радше з метою обліку кількості земель і розподілу їх серед землевласників. Реєстрація прав на різноманітні об'єкти нерухомого майна здійснюється різними органами та в різних базах даних (реєстрацію прав на земельні ділянки здійснюють органи з питань земельних ресурсів; прав власності на нерухоме майно, розташоване на земельних ділянках, – бюро технічної інвентаризації; реєстрацію заборон та арештів на відчуження об'єктів нерухомого майна, іпотеку нерухомого майна – нотаріуси). Отже, як було підкреслено в літературі, з набуттям 1 січня 2012р. чинності Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та його обтяжень» в Україні мала б проводитися реєстрація усіх цих прав в єдиному реєстрі [183, с.41].

М.В. Шульга з цього питання наголошує, більш привабливим і реальним видається функціональне об'єднання відомостей Державного земельного кадастру з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Для цього достатньо з числа функцій Державного земельного кадастру виокремити функцію державної реєстрації земельних ділянок та передати органу влади, який здійснює функції державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Саме таким шляхом, на думку науковця, може бути усунений один з основних недоліків існуючої вітчизняної земельно-реєстраційної системи – їх роз'єднаність [202, с.148].

Отже, набутий Україною досвід перших років проведення земельно-реєстраційної реформи не тільки підтвердив її корисність, а й виявив низку недоліків законодавства про Державний земельний кадастр та про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, які потребують нагального усунення [77, с.190].

Як справедливо зазначає П.Ф. Кулинич, основним недоліком вітчизняної земельно-реєстраційної системи є її роз'єднаність, яка виявляється в тому, що у процесі проведення державної реєстрації права власності на новостворену земельну ділянку спочатку реєструється одна складова цього права, а потім - інші його складові [77, с. 190]. Проте, як наголошує П.Ф. Кулинич, що при запровадженні вітчизняної земельно-реєстраційної системи у практику правового регулювання земельних відносин її розробники усвідомлювали те, що вона є роз'єднаною, але вважали, що негативні наслідки її роз'єднаності можуть бути успішно подолані шляхом законодавчого забезпечення автоматичного обміну відомостями між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. З цією метою у ст. 30 Закону України «Про Держаний земельний кадастр» була передбачена взаємодія інформаційних систем Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Однак, незважаючи на законодавче введення обміну відомостями про права на землю, як слушно підкреслює вчений, не всі негативні наслідки роз'єднаності земельно-реєстраційної системи України вдалося подолати [77, с. 192].

Як бачимо, основна думка як науковців, так і практиків щодо організації та функціонування Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав полягала в необхідності створення єдиної, узгодженої системи реєстрації земельних ділянок та прав на них. Такий підхід обґрунтовувався тим, що наявність двох окремих реєстрів - одного, що фіксує суто технічні, просторові та кількісні характеристики земель (кадастр), і другого, що реєструє юридичні аспекти, пов'язані з правами власності та користування (реєстр прав), - призводить до неузгодженості інформації, складності адміністрування та підвищення ризику юридичних колізій. У цьому контексті науковці акцентували увагу на тому, що роз'єднаність систем ускладнює доступ до повної та достовірної інформації

про земельні ділянки, знижує ефективність управління земельними ресурсами, а також створює передумови для зловживань і порушень.

Практикуючи юристи, у свою чергу, наголошували на труднощах, які виникають у процесі реєстрації прав, переоформлення документів, здійснення правочинів із землею та реалізації державної політики у сфері земельних відносин. Усе це підкріплювало спільну позицію про доцільність інтеграції кадастрової та реєстраційної систем в єдиний реєстр, що забезпечував би комплексний, системний і водночас прозорий підхід до ведення реєстрації земель і прав на них, відповідаючи сучасним вимогам ефективності, правової визначеності та інформаційної сумісності.

Необхідно звернути увагу, на певні зміни, які відбулися у зв'язку з прийняттям 11 лютого 2010 року №1878-VI Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [131]. Відповідно до ст. 6 зазначеного Закону до системи органів державної реєстрації прав входили: спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав - Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

Отже, згаданим Законом Держземагенство України, створене на базі Держкомзему України, позбавлене повноважень щодо здійснення державної реєстрації прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно. Надалі в Україні повноцінна система державної реєстрації прав на нерухоме майно була впроваджена лише з 1 січня 2013 року. Від цього часу реєстрація прав на земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості здійснюється відповідно до єдиних норм, визначених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У зв'язку цим, як відомо, набуває актуальності проблема щодо оренди однієї і тієї ж земельної ділянки кількома орендарями, яка ще існує по сей день. Ця проблема виникла саме через зміну земельного законодавства (у

2013 році) відповідно до якого місцеві органи земельних ресурсів припинили реєструвати договори оренди землі, а державній реєстрації підлягали вже не договори оренди, а права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, через зміну процедури державної реєстрації права оренди земельних ділянок виникає поняття, так званої, «подвійної реєстрації» права оренди земельних ділянок - ситуація, коли щодо однієї земельної ділянки наявні два зареєстрованих права оренди за різними орендарями.

Відповідно до Листа Державної реєстраційної служби України від 06.08.2013 р. № 2951/05-15-13 «Щодо запобігання випадкам подвійної реєстрації прав оренди на земельну ділянку за різними правонабувачами» органів державної реєстрації прав було проінформовано, що з метою недопущення одночасної державної реєстрації кількох прав оренди на одну й ту саму земельну ділянку, у випадках, коли здійснюється державна реєстрація права оренди на земельну ділянку, сформовану у результаті виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), державний реєстратор повинен обов'язково запитувати інформацію щодо наявності або відсутності зареєстрованих договорів оренди до органів, які здійснювали відповідну реєстрацію до 01.01.2013 р. Йдеться про виконавчі комітети сільських, селищних і міських рад за місцем розташування земельної частки (паю).

Проте, це не вирішило проблему та не скоротило кількість судових спорів щодо подвійної реєстрації права оренди землі. Крім цього, тривалий час не було однозначності у питанні щодо юрисдикції зазначених спорів. Велика Палата Верховного Суду розділилась в думках та двічі змінювала свою позицію з приводу того, у чому суть цих спорів і які суди повинні їх розглядати – адміністративні чи цивільні (господарські)? Відтак, більше, ніж півроку добросовісні орендарі не розуміли, до якого суду їм подавати позови, оскільки Велика Палата не могла дійти консенсусу. Наразі, Велика Палата

Верховного Суду дійшла певного консенсусу щодо того, що спори про «подвійну» реєстрацію права оренди землі є спорами про право та не підлягають вирішенню адміністративними судами, навіть якщо предметом спору є визнання незаконним та скасування рішення державного реєстратора або нотаріуса про реєстрацію права оренди, а підлягають вирішенню в порядку цивільного або господарського судочинства [65].

Враховуючи велику кількість спорів щодо подвійної оренди, Верховний Суд України неодноразово висловлював правову позицію про те, що:

- факт чинності попередніх договорів оренди землі унеможливлює державну реєстрацію прав оренди за договорами оренди землі, укладеними пізніше;
- держреєстратор під час проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно зобов'язаний перевірити інформацію щодо наявності або відсутності вже зареєстрованих прав;
- одночасне існування подвійної державної реєстрації прав щодо однієї земельної ділянки є недопустимим [24].

На сьогодні правовою основою державної реєстрації речових прав на земельні ділянки виступає Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції Закону України № 834-VIII від 26 листопада 2015 р., що стосується реєстрації земельних ділянок – Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI .

З урахуванням норм Земельного кодексу України, процес державної реєстрації речових прав на земельні ділянки пов'язаний із попереднім етапом - формуванням самої земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Саме формування земельної ділянки є передумовою для її кадастрової реєстрації та подальшого визнання прав на неї, що зумовлює необхідність розгляду особливостей цього процесу в контексті чинної нормативно-правової бази.

Відповідно до ст. 79-1 Земельного кодексу України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Таке формування передбачає визначення площі і меж земельної ділянки та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- шляхом відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- через поділ або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності відповідно до: проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів; проектів землеустрою для містобудівних потреб; проектів землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, визначених законом;
- за проектами землеустрою, що стосуються організації території земельних часток (паїв);
- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території (ч.2 ст. 79-1 ЗК України).

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Отже, при формуванні земельної ділянки має утворитися така частина земної поверхні, яка характеризується цивільною і земельною право об’єктністю – можливістю бути об’єктом права власності та похідних від нього земельних речових прав. Тобто, як наголошує П.Ф. Кулинич, що сформована земельна ділянка має відповідати вимогам, які закріплені статтею 79 Земельного кодексу України, відповідно до якої «земельна

ділянка це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [77, с. 195-196].

Згідно ч. 4 ст. 79-1 Земельного кодексу України земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Кадастровий номер земельної ділянки – це унікальна та індивідуальна числова послідовність, що не повторюється на всій території України, присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації та зберігається за нею протягом усього періоду її існування (ст.1 Закон України «Про Державний земельний кадастр»). Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі.

Кадастровий номер може бути скасований проте, тільки у разі скасування державної реєстрації самої земельної ділянки. Якщо змінюється власник або користувач земельної ділянки, то зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера.

При цьому, кадастровий номер, який було скасовано, не підлягає повторному присвоєнню іншій земельній ділянці. Відомості про такі скасовані номери зберігаються у Державному земельному кадастрі на постійній основі.

Згідно з чинним законодавством, присвоєння земельній ділянці кадастрового номера є обов’язковою умовою. Відповідно до статті 132 Земельного кодексу України, укладення угод щодо відчуження земельних ділянок дозволяється лише за умови, що кожна з них має свій індивідуальний кадастровий номер.

Крім цього, згідно ч. 8 ст. 120 Земельного кодексу України, кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв’язку з набуттям права власності на об’єкт, який знаходиться на цій ділянці, є істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності на об’єкт нерухомого майна або об’єкт незавершеного будівництва, пов’язаного з переходом права власності (крім державної, комунальної власності) на

земельну ділянку або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок усіх форм власності.

Однак на практиці зустрічаються випадки, коли відбувається дублювання кадастрових номерів і такі явища є достатньо поширеними, що спричиняє численні порушення прав громадян.

Однією із причин виникнення даної проблеми, вважається те, що Законом України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що у випадку, якщо земельні ділянки, а також обмеження (обтяження) у їх використанні зареєстровані у Державному реєстрі земель до 01.01.2013 р., інформація про такі земельні ділянки, а також обмеження (обтяження) підлягає перенесенню до Державного земельного кадастру в автоматизованому порядку. Перенесення зазначеної інформації відбувається без звернення власників та землекористувачів та без стягнення плати за таке перенесення (п. 4 Прикінцеві та Перехідні положення Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Таким чином, інформація та всі дані про земельні ділянки з кадастровими номерами були масово завантажені в автоматичному режимі до Національної кадастрової системи, у зв'язку з чим на дати проведення державної реєстрації земельних ділянок встановити наявність зареєстрованих земельних ділянок було неможливо [117].

Не поодинокими є випадки накладення меж земельних ділянок одна на одну. Такі ситуації, як правило, виникають унаслідок помилок, допущених під час визначення координат меж ділянок, особливо тих, що були зареєстровані до 2013 року. Крім того, значна частина помилок пов’язана з некоректним перенесенням інформації із застарілих баз даних до оновленої системи Державного земельного кадастру (про що вже було зазначено вище). Окремо слід звернути увагу на випадки, коли на території, яка згідно з документами належить одному власникові, обліковується ще одна ідентична земельна ділянка, зареєстрована за іншим суб’єктом. Подібні ситуації, як правило, є наслідком зловживань, пов’язаних із подвійною видачею

правовстановлюючих документів на одну й ту саму ділянку. У таких випадках вирішення спору потребує звернення до суду та відповідних правоохоронних органів.

Відповідно до п. 138 Постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [143] помилками у Державному земельному кадастрі є:

«(1) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;

(2) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру);

(3) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель щодо визначення характеристик об'єктів Державного земельного кадастру в натурі (на місцевості) із порушенням (зміною) їх значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж земельних ділянок та/або площі (в тому числі виявлена під час або після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про земельні ділянки та інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затверджених та переданій до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою);

(4) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії;

(5) технічна помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, яка не була зареєстрована в державному реєстрі земель;

(6) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру під час державної реєстрації земельної ділянки;

(7) помилка у застосуванні систем координат земельних ділянок (в тому числі помилка, що виникає під час перерахунку із однієї системи координат в іншу), які були сформовані до 1 січня 2013 р. та відомості про які були перенесені до Державного земельного кадастру, та помилка у відомостях щодо місця розташування земельних ділянок (зміщення, розворот, віддзеркалювання) з урахуванням суміжних землеволодінь та землекористувань».

Виправлення помилок, допущених при веденні державного земельного кадастру передбачено Законом України «Про Державний земельний кадастр».

Так, згідно ст. 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», «у разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру технічної помилки (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущеної органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, заінтересована особа письмово повідомляє про це центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, який перевіряє відповідність відомостей Державного земельного кадастру інформації, що міститься в документах, які стали підставою для внесення цих відомостей. Якщо факт невідповідності підтверджено, орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, безоплатно виправляє допущену помилку в день надходження повідомлення та не пізніше наступного дня повідомляє про це заінтересованих осіб. Повідомлення про виявлення помилки може бути надіслано також в електронному вигляді з Державного аграрного реєстру через Єдиний портал адміністративних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин».

Відповідно до п. 38 Постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» зазначається, що у випадку виправлення помилки, яка була пов’язана з реєстрацією земельної ділянки, або у випадку помилкового перенесення інформації з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру, а також у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки чи виправлення помилки щодо інших об’єктів Державного земельного кадастру, то відповідні данні:

- набувають статусу архівних на підставі рішення Державного кадастрового реєстратора;
- відображаються на кадастровій карті в архівному шарі в межах геоінформаційної системи;
- зберігаються постійно в Державному земельному кадастрі разом з інформацією про Державного кадастрового реєстратора, який прийняв відповідне рішення, а також датою та часом набуття архівного статусу такими відомостями.

Одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки відкривається Поземельна книга.

Поземельна книга відноситься до виду документів, які визначені законодавством, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру.

Поземельна книга відкривається одночасно з проведенням державної реєстрації земельної ділянки. Її ведення здійснюється як у паперовій, так і в електронній (цифровій) формі. У разі скасування державної реєстрації земельної ділянки поземельна книга підлягає закриттю. До паперової форми поземельної книги додаються всі документи, що стали підставою для внесення відповідної інформації.

Як документ Державного земельного кадастру Поземельна книга містить повні відомості про земельну ділянку, зокрема: (а) кадастровий номер земельної ділянки; (б) площа земельної ділянки; (в) її

місцезнаходження; (г) склад угідь; (ґ) цільове призначення, а також категорія земель та вид використання земельної ділянки в межах цієї категорії; (д) нормативна грошова оцінка; (е) інформація про обмеження у використанні земельної ділянки; (є) інформація про межі частин земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту або договору суборенди; (ж) кадастровий план земельної ділянки; (з) дата державної реєстрації земельної ділянки; (и) інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснено реєстрацію земельної ділянки чи були внесені зміни; (і) відомості про власників або користувачів, відповідно до даних із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; (ї) результати про бонітування ґрунтів; (й) інформація щодо здійснення заходів з охорони земель і ґрунтів.

Виникає питання щодо доцільності ведення Поземельної книги, особливо у контексті розвитку цифрових систем реєстрації та обліку земель. З одного боку, так цей документ є актуальним та обов'язковим, оскільки його ведення передбачено, як Законом України «Про Державний земельний кадастр», так й Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». З іншого боку, саме паперова форма поземельної книги в умовах цифровізації втрачає актуальність, ведення її в електронному вигляді в межах Державного земельного кадастру є значно ефективнішим та зручнішим. У перспективі можливе поступове виведення паперової форми поземельної книги з обігу, за умови повного переходу до цифрового документообігу та захищеності реєстраційних системи.

Отже, форма цього документу, який створюються під час ведення Державного земельного кадастру, може змінюватися (з паперової до електронної), проте її функціональне призначення залишається актуальним.

Проте, як наголошує О.О. Піфко, поземельна книга виконує технічно-облікові, а не юридичні функції, і виникнення або припинення прав на землю не пов'язується з внесенням відповідних записів до поземельної книги, а її

роль в класичному розумінні виконує Державний реєстр речових прав на нерухоме майно [111, с. 117].

Після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі здійснюється Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки.

Державна реєстрація прав на землю це одна із важливих функцій державного регулювання земельних відносин. Їх реалізація повністю спрямована на легалізацію суб'єктивних прав на землю фізичних та юридичних осіб [202, с. 145].

Державна реєстрація прав на землю, як зазначає П.Ф. Кулинич, є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності або права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням відповідної інформації про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [76, с. 311].

Як слушно зазначається у наукових працях, реєстрація прав потрібна насамперед для оголошення прав на майно особи широкому, невичерпному і заздалегідь невизначеному колу осіб у тих випадках, коли фактичний стан речей не дає підстав вважати очевидною наявність таких прав. На відміну, приміром, від прав на рухоме майно, які оголошуються іншим особам самим фактом знаходження рухомої речі у власника, визначити «фактичного володільця» нерухомого майна (земельної та іншої нерухомості) може бути дуже важко [95, с. 539]. Тому, речові права на земельну ділянку, як абсолютні права, мають бути донесені до загального відома невизначеного кола осіб шляхом здійснення їх державної реєстрації.

С.В. Гринько наголошує, що «реєстрація прав на землю – це юридично визначена, поліфункціональна, вольова діяльність суб'єктів земельних реєстраційних правовідносин, яка спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних у спеціально призначені для цього офіційні документи уповноваженими державою органами за встановленою

процедурою з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю у належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб'єктів зазначених легалізованих прав». На думку вченого, поліфункціональна спрямованість реєстрації прав об'єктивується у таких основних напрямках як: легалізаційний (правовстановлювальний), екологічний, інформаційний, обліковий та статистичний [36, с. 24].

Приміром, К.О. Настечко оформленням прав на земельні ділянки пропонує розуміти як юридично врегульовану діяльність суб'єктів, спрямовану на оформлення прав на земельні ділянки та видачу й отримання юридично-значимих та правовстановлюючих документів, що підтверджують: право власності; право користування; або інші права, які виникають із встановленням обтяжень або обмежень. Зазначена діяльність також включає державну реєстрацію та нотаріального оформлення у випадках, встановлених законом. Така діяльність, на думку вченої, розпочинається із подання передбаченого законодавством юридично-значимого документа до адресата (органу державної влади або самоврядування) відповідно до встановленої законодавством процедури та завершується видачею правовстановлюючого документа на земельну ділянку та його державної реєстрації [99, с. 524 – 525].

Слушною є позиція М.В. Шульги, відповідно до якої державна реєстрація прав на земельні ділянки розглядається як окрема складова державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Водночас державна реєстрація земельних ділянок являє собою сукупність юридично значимих дій, завдання якої полягає в юридичній фіксації створення (формування) земельної ділянки як об'єкта нерухомого майна, якому присвоєно кадастровий номер [202, с. 145].

На переконання О.О. Піфко «реєстрацію прав на земельні ділянки необхідно розглядати як інститут реєстрації прав на землю, який є окремим інститутом земельного права зі своїми завданнями, функціями та цілями» [110, с. 138]. На думку вченого «інститут реєстрації прав на землю – це сис-

тема правових норм, що регулюють відносно однорідні суспільні відносини, які виникають у процесі легалізації виникнення, зміни або припинення прав, обмежень та обтяжень щодо конкретно визначеної земельної ділянки» [110, с. 138].

Аналогічної думки підтримується й Х.А. Григор'єва, вказуючи на особливе місце інституту державної реєстрації прав на землю у системі земельного законодавства України [35, с. 464].

У юридичній науковій літературі дослідники цього питання визначають ключові принципи, цілі та функціональні завдання реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема й прав на земельні ділянки.

Так, Д.В. Бусуйок пропонує поряд з наявними принципами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно виділити додаткові, серед яких називає: принцип законності, заявочний принцип (державна реєстрація речових прав на нерухоме майно має заявочний характер); принцип обов'язковості державної реєстрації речових прав; принцип доступності інформації; принцип достовірності; процедурний принцип та принцип територіальний. На думку вченої, запропоновані принципи дозволять узгодити теорію з правотворчою діяльністю під час подальшого формування правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень [20, с. 235].

Досліджуючи принципи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні, С.В. Гринько виділяє наступні: принцип обов'язковості реєстрації, принцип наступності, принцип достовірності державної реєстрації, принцип єдності державної реєстрації, принцип публічності, принцип заявницького характеру державної реєстрації (або принцип диспозитивності), принцип спеціальності (або принцип визначення), принцип обліковості, принцип платності державної реєстрації, принцип законності, принцип пріоритету раніше зареєстрованих прав, принцип безповоротності та принцип старшинства [37, с. 79].

Серед основних завдань інституту реєстрації прав, О.О. Піфко виділяє: «(1) підтвердження та державна гарантія прав на землю та інше нерухоме майно. Реєстрація покликана гарантувати речові права на землю та інше нерухоме майно незалежно від того, чи це право власності або сервітут, орендні права чи право застави; (2) легалізація (надання законної сили, узаконення) відповідних повноважень особи щодо об'єкта нерухомого майна. Мається на увазі, що сам факт придбання (отримання) земельної ділянки або іншого нерухомого майна без його реєстрації надає правоволоділцю тільки правомочності щодо володіння та користування цим майном. Без реєстрації правовласник не в змозі вирішувати юридичну долю об'єкта нерухомого майна; (3) забезпечення елемента законності у сфері обігу землі та іншого нерухомого майна. Це означає, що не можуть бути легалізованими права на нерухомість, а також угоди з нерухомим майном, які набуті або укладені з порушенням вимог законодавства; (4) забезпечення власників, органів державної влади та місцевого самоврядування, а також інших осіб, відповідно до закону, достовірною та актуальною інформацією про права землю та інше нерухоме майно» [110, с. 138].

Державна реєстрація прав на землю тісно пов'язана з державним земельним кадастром, важливою складовою якого є відомості, що відображають правове становище земельної ділянки [с. 103]. Як констатує О.О. Піфко, - ефективне здійснення реєстрації земельних ділянок є неможливим без функціонування державного земельного кадастру [109, с. 222].

Правову основу ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно складають: Закон України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р. [137] з відповідними змінами, Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26 жовтня 2011 року № 1141 (в редакції від 06 червня 2018 р. № 484) [144], Постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на

нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 (з наступними змінами) [138]. До Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 додаються: Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553 [120], Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 26 червня 2019 р. № 599 [123], Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 06 червня 2018 р. № 484 [121]**.** Порядок формування та зберігання реєстраційних справ визначено в Наказі Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ» від 18 листопада 2016 р. № 3267/5 [147].

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно це єдина державна інформаційна система, яка призначена для обробки, зберегання та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження (ч. 2 ст. 2).

Відповідно до ч. 1 ст.12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстр прав містить відомості про: «… зареєстровані речові права на нерухоме майно, об’єкти незавершеного будівництва, майбутні об’єкти нерухомості та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, об’єкта незавершеного будівництва,

майбутнього об’єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав» [137].

Державній реєстрації, згідно ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» підлягають наступні речові права та їх обтяження: (1) право власності та право довірчої власності; (2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; інші речові права відповідно до закону та обтяження.

Система органів та коло суб’єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав, в тому числі й земельних прав, визначено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Такими органами на сьогодні є: (1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи; (2) суб’єкти державної реєстрації прав (зокрема: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад та ін.); (3) державні реєстратори прав на нерухоме майно.

До повноважень суб’єктів державної реєстрації прав належить забезпечення здійснення наступних функцій: проведення державної реєстрації прав; ведення Державного реєстру прав; взяття на облік

безхазяйного нерухомого майна; формування та зберігання реєстраційних справ.

Певними повноваженнями у сфері реєстрації земельних прав наділений Державний реєстратор прав на нерухоме майно, яким, відповідно до ст. 10 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», може бути: «(1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав; (2) нотаріус; (3) державний виконавець, приватний виконавець – у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки» [137].

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Що стосується процедури здійснення державної реєстрації прав на земельні ділянки, то така процедура, а також перелік необхідних документів для її здійснення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав визначено Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127, а також Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1141.

Нормативно-правове забезпечення державної системи реєстрації прав на нерухоме майно є фундаментальною складовою, що формує інституційну основу функціонування системи реєстрації прав на нерухоме майно. Водночас, незважаючи на наявність відповідної законодавчої бази, у цій сфері періодично виникають окремі проблемні аспекти.

Досліджуючи питання щодо проблем при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки, Т.В. Лісова наголошує, що передусім йдеться про проблеми при вчиненні реєстраційних дій державними реєстраторами. Так, мова йде про випадки відсутності (в цілому або частково) у відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно електронних копій документів, наданих для проведення відповідних реєстраційних дій, шляхом їх сканування. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р., при здійсненні державної реєстрації повинно відбуватися виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав. Адже згідно зі ст. 2 вказаного Закону реєстраційна справа складається із сукупності документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі. При прийнятті заяв у паперовій формі, як підкреслює Т.В. Лісова, обов'язково виготовляються електронні копії документів, наданих заявником для проведення реєстраційних дій. Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав. На жаль, чинне законодавство не містить чіткого переліку електронних копій документів, наданих для проведення реєстраційних дій. У певних випадках, вказані вище проблеми виникають через технічні помилки, допущені з вини реєстратора [84, с. 129].

Також мають місце ситуації, коли порушується встановлений порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зокрема фіксуються випадки існування у Державному реєстрі прав двох або більше розділів, відкритих на один і той самий об'єкт нерухомості, що є наслідком технічних помилок. Окрім того, відбувається внесення змін до Державного реєстру прав, включаючи закриття відповідних розділів, у разі

виявлення невідповідностей між зареєстрованими правами, навіть без наявності відповідного судового рішення.

Крім цього, спостерігаються випадки, коли окремі державні реєстратори не здійснюють належної перевірки відомостей щодо зареєстрованих речових прав та їх обтяжень, що, у свою чергу, призводить до порушення прав та законних інтересів третіх осіб.

Так, автори наукової праці «Правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки» акцентують увагу на низці актуальних проблем у сфері реєстрації речових прав на земельні ділянки, які на практиці набули широкого поширення. Зокрема, йдеться про: відсутність у відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (повністю або частково) електронних копій документів, поданих для здійснення реєстраційних дій; порушення порядку державної реєстрації речових прав та їх обтяжень, у тому числі існування кількох розділів у Державному реєстрі прав на один і той самий об’єкт унаслідок технічних помилок, внесення змін до реєстру (зокрема, закриття його розділів) у разі виявлення суперечностей між зареєстрованими правами без відповідного судового рішення; а також випадки, коли державні реєстратори не здійснюють необхідної перевірки відомостей про зареєстровані права та обтяження, що призводить до порушення прав і законних інтересів третіх осіб. Окреслені проблеми свідчать про ключову роль належного виконання державними реєстраторами своїх функцій у забезпеченні ефективного та правомірного функціонування системи реєстрації прав [84, с. 130].

Отже, у зв’язку з цим виникає питання щодо захисту земельних прав, порушених у процесі здійснення реєстраційних дій. Як бачимо, у процесі реалізації реєстраційної діяльності, унаслідок прийняття рішень, вчинення дій або бездіяльності уповноважених осіб, можуть мати місце порушення земельних прав фізичних та юридичних осіб.

Як наголошує М.В. Шульга, якщо в певних випадках виникають перешкоди щодо здійснення суб'єктивних земельних прав громадянами або юридичними особами чи зобов'язані особи не повністю виконують встановлені законом вимоги, носіям земельних прав гарантується можливість звернутися до компетентних органів за захистом порушеного, невизнаного або оспорюваного права [201, с. 139].

Згідно ч. 3 ст. 152 Земельного кодексу України «захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

а) визнання прав;

б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;

в) визнання угоди недійсною;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;

ґ) відшкодування заподіяних збитків;

д) застосування інших, передбачених законом, способів» [55].

Судова практика з питань захисту земельних прав, порушених у процесі здійснення реєстраційних дій [40], доволі багата та свідчить про наявність численних випадків, коли громадяни та юридичні особи змушені звертатися до суду для поновлення порушених прав у зв'язку з неправомірними діями або бездіяльністю державних реєстраторів [39].

Таким чином, наявність судової практики вказує на необхідність як посилення контролю за діяльністю державних реєстраторів, так і вдосконалення механізмів попередження помилок у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Отже, узагальнюючи результати аналізу ключових аспектів функціонування системи державного земельного кадастру та системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, слід констатувати, що ці системи, хоча і є самостійними за своїм правовим

регулюванням, завданнями, принципами організації, функціональним призначенням, суб'єктним складом та процедурою реалізації, водночас перебувають у стані тісної взаємодії та взаємодоповнюваності.

Природа такої взаємодії державного земельного кадастру та системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень полягає у функціональній та інформаційній інтеграції просторово-кадастрової інформації про земельні ділянки з правовими відомостями щодо правового статусу цих об'єктів.

Обмін інформацією між Державним земельним кадастром та державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень здійснюється через електроні реєстри. Так, під час реєстрації прав на земельну ділянку реєстратор отримує відомості про неї з кадастру, а зміни у правах, навпаки, можуть відображатися у кадастрі, якщо це передбачено законодавством.

Саме така взаємодія інформаційних систем Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно передбачена Законом України «Про Державний земельний кадастр».

Відповідно до ч. 1 ст. 30 зазначеного Закону «Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно за допомогою програмних засобів ведення інформаційних систем забезпечують у режимі реального часу отримання:

органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про зареєстровані речові права на земельні ділянки, їх обтяження, а також про ціну (вартість) земельних ділянок, речових прав на них чи розмір плати за користування земельною ділянкою;

державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно відомостей з Державного земельного кадастру про речові права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, а також відомостей з Державного земельного кадастру про земельні ділянки»[134].

Отже, на нашу думку, є всі необхідні підстави розглядати державний земельний кадастр та державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень як складові єдиної системи земельної кадастрової діяльності, проте необхідною умовою для цього виступає їх інституційне поєднання.

Таке поєднання цих двох систем могло б сприяти: усуненню дублювання інформації; скороченню часу та витрат на адміністрування; підвищенню точності, достовірності інформації про земельні ділянки та права на них; мінімізації ризиків правових колізій, зокрема у випадках подвійної реєстрації чи накладення меж; тощо.

Таким чином, інтеграція реєстрації земельних ділянок і реєстрації прав на них у межах єдиної кадастрово-реєстраційної системи є як юридично обґрунтованою, так і функціонально виправданою. Утім, реалізація такого підходу потребує відповідних змін у законодавстві та технічного оновлення інформаційних систем і забезпечення єдиних стандартів даних.

З огляду на міжнародний досвід (зокрема, практики ЄС), інтегровані моделі кадастру і реєстрації прав вважаються більш ефективними та прозорими. В Україні ж розмежування функцій між Державним земельним кадастром (Держгеокадастром) та Державним реєстром речових прав (Міністерством юстиції) часто ускладнює доступ до повної та узгодженої інформації, створює прогалини в обміні даними, а інколи й передумови для зловживань.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Дослідження питань, що становлять основу Розділу 2 дисертаційної роботи, дало змогу сформувати наступні висновки:

1. Встановлено, що взаємозв’язок земельного кадастру з іншими видами природних кадастрів (лісовим, водним, кадастром рослинного світу тощо) є ключовим елементом сучасної кадастрової діяльності, що обумовлюється необхідністю формування єдиного інформаційного простору

у сфері управління природними ресурсами. Така інтеграція кадастрових даних сприяє підвищенню ефективності державного управління, забезпеченню збалансованого використання та охорони природних ресурсів. Узгодженість та взаємодія між різними кадастрами дозволяють не лише мінімізувати дублювання функцій та інформації, а й реалізувати комплексний міжгалузевий підхід до просторового планування, землеустрою і прийняття управлінських рішень на основі повних та достовірних даних. У цьому контексті земельний кадастр відіграє системоутворюючу роль, оскільки виступає базовим інформаційним джерелом для інтеграції просторових відомостей про інші природні ресурси.

2. Ведення Державного земельного кадастру не є лише технічною або інформаційною діяльністю, а є правовою процедурою, яка передбачає дотримання принципів законності, достовірності, повноти, безперервності та оновлюваності відомостей.

3. Земельний та містобудівний кадастри відіграють визначальну роль у забезпеченні збалансованого розвитку територій, виступаючи важливими інструментами інтегрованого просторового управління. Земельний кадастр забезпечує юридичну визначеність, прозорість і стабільність правовідносин щодо земельних ділянок, тоді як містобудівний кадастр формує просторову модель забудови, функціонального зонування та перспектив розвитку населених пунктів.

4. Об’єкти Державного земельного кадастру мають свої унікальні характеристики, правову, функціональну та технічну специфіку, яка враховується при їх реєстрації та потребує окремого обліку та правового врегулювання в межах єдиної кадастрової системи.

5. Земельний кадастр виступає невід’ємною інституційною основою для якісної організації та реалізації кадастрової діяльності в державі.

6. Встановлено, що на сьогодні виникає потреба у створенні спеціальних механізмів для фіксації змін у землекористуванні в умовах

воєнного стану, а також у відновленні кадастрових і землевпорядних даних після завершення бойових дій.

7. З огляду на багатоаспектність та функціональну різноманітність землевпорядних робіт, доцільним є їх умовний поділ на окремі групи залежно від функціонального призначення. За функціональним призначенням можна виділити наступні види землевпорядних робіт: (а) формувальні - землевпорядні роботи, які пов'язані зі створенням нових земельних ділянок; (б) облікові - землевпорядні роботи, які спрямовані на забезпечення внесення достовірних та повних відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру; (в) оновлювальні – землевпорядні роботи, які виконуються для внесення змін до раніше внесеної інформації; (г) оціночні – землевпорядні дії, що супроводжують здійснення бонітування ґрунтів, а також інші процедури оцінки якості та вартості земель.

8. З огляду на багатоаспектність та функціональну різноманітність землевпорядних робіт, доцільним є їх умовний поділ на окремі групи залежно від територіального охоплення. За ступенем охоплення території можна виділити наступні види землевпорядних робіт: (а) локальні – землевпорядні роботи, які виконуються щодо конкретної земельної ділянки; (б) комплексні – землевпорядні роботи, які охоплюють групу земельних ділянок або території адміністративно-територіальних одиниць.

9. Обґрунтовано необхідність розроблення та прийняття Стратегії післявоєнного землеустрою. Головна увага якої має бути приділена масовому оновленню землевпорядної та кадастрової документації, включаючи інвентаризацію, оцінку та геодезичне відтворення земельних ділянок, пошкоджених у наслідок бойових дій.

10. Моніторинг земель і ґрунтів є складовою частиною кадастрової діяльності. Обґрунтована доцільність включення моніторингу земель і ґрунтів до структури кадастрової діяльності як її екологічно-правового сегменту.

11. Державний контроль за використанням та охороною земель і кадастрова діяльність є взаємопов’язаними та взаємодоповнюючими складовими єдиної системи управління земельними ресурсами. Функціонування земельної кадастрової системи є передумовою належного контролю за використанням та охороною земель, а контроль сприяє точності та повноті кадастрової інформації, що разом забезпечує законність, прозорість та раціональне використання земельних ресурсів.

11. Під поняттям «раціональне використання земель» пропонується розуміти комплексне, науково обґрунтоване та екологічно безпечне використання земельних ресурсів, яке забезпечує збереження і відтворення родючості ґрунтів, ефективне ведення господарської діяльності, захист навколишнього середовища та задоволення потреб як нинішнього, так і майбутніх поколінь.

12. Державний земельний кадастр та система державної реєстрації прав на нерухоме майно це дві взаємопов’язані, але різні за змістом і функціями системи, які разом забезпечують повноцінне правове регулювання обігу земельних ділянок в Україні.

13. Природа взаємодії державного земельного кадастру та системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень полягає у функціональній та інформаційній інтеграції просторово-кадастрової інформації про земельні ділянки з правовими відомостями щодо правового статусу цих об’єктів.

14. Встановлено, що є всі необхідні підстави розглядати державний земельний кадастр та державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень як складові єдиної системи земельної кадастрової діяльності, проте необхідною умовою для цього виступає їх інституційне поєднання.

15. Інтеграція кадастрової (реєстрація земельних ділянок) та реєстраційної (реєстрація прав на земельні ділянки) систем, у межах єдиної кадастрово-реєстраційної системи, є як юридично обґрунтованою, так і функціонально виправданою. Водночас реалізація такого інтеграційного

підходу потребує розроблення і впровадження чітко узгоджених нормативно-правових актів, які б закріплювали єдині принципи, процедури та повноваження суб'єктів у сфері реєстрації земельних ділянок і прав на них.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та розв'язання наукового завдання, яке полягає у встановленні особливостей правового регулювання кадастрової діяльності у сфері земельних відносин, з'ясування специфіки характеру та змісту правовідносин у даній сфері, а також розроблення пропозицій та рекомендацій щодо вдосконалення правового регулювання з урахуванням сучасних реформ у земельній сфері.

Проведене дослідження сприяло формулюванню таких висновків, пропозицій та рекомендацій.

1. З огляду на рівень і специфіку правового регулювання земельних відносин, що виникають у процесі здійснення кадастрової діяльності, доцільно виокремити п'ять ключових періодів історико-правового формування та розвитку системи кадастрової діяльності. Перший період - XIX – 1917 р. Період становлення системи кадастрової діяльності, коли основним призначенням земельно-оціночних робіт було визначення податкової бази, що зумовлювалося передусім фіскальними інтересами держави. У цей дорадянський період кадастрова діяльність перебувала на стадії формування, не мала уніфікованої системної основи та зводилася переважно до виконання функцій економічного характеру, спрямованих на оцінку земель для оподаткування, без належного правового чи організаційного оформлення єдиного обліку земель. Другий період з 1917 – 1968 роки. У цей період розвиток системи кадастрової діяльності припадає на радянські часи, коли відбуваються кардинальні зміни у сфері земельних відносин. У цей час було повністю скасовано інститут приватної власності на землю, а земельний кадастр перетворився на засіб централізованого

державного контролю за використанням земельних ресурсів. У таких умовах кадастрова система виконувала переважно техніко-облікові функції та слугувала інструментом сільськогосподарського планування, а не повноцінним правовим механізмом регулювання земельних правовідносин. Третій період з 1968 - 1990 роки. Період технічного вдосконалення кадастрової системи в межах радянської правової парадигми. Ухвалення Основ земельного законодавства СРСР і союзних республік стало поштовхом до модернізації організаційних форм і методичних підходів у здійсненні кадастрової діяльності. У цей час були запроваджені нові стандарти державної земельної документації, відновлено практику масової земельної оцінки, що сприяло подальшій систематизації та уніфікації процедур обліку земельних ресурсів. Четвертий період з 1990 – 2001 роки. Період трансформації земельного законодавства, що супроводжувався земельною реформою та формуванням національної правової системи незалежної України. У цей час розпочався перехід від централізованої командно-адміністративної моделі управління земельними ресурсами до ринково орієнтованої системи земельних відносин. Значно зросло значення земельного кадастру як інструменту забезпечення правової визначеності та гарантії прав на землю. П’ятий період з 2001 – сьогодення. Період сучасної еволюції кадастрової системи, який тісно пов'язаний із прийняттям нового Земельного кодексу України та Закону України «Про державний земельний кадастр». У межах останнього періоду доцільно виокремити два структурно самостійні підперіоди: перший (2001- 2011 рр.) – регулювання відповідних правовідносин відбувається на підставі загальних положень земельного законодавства, при цьому, продовжується формування та вдосконалення нормативно-правового забезпечення функціонування державного земельного кадастру; другий (2011 р. - сьогодення) зумовлений прийняттям Закону України від 07 липня 2011 р. «Про державний земельний кадастр». Цей період характеризується активною цифровою трансформацією кадастрової

діяльності. Одночасно спостерігається поступова гармонізація національної кадастрової системи з європейськими нормами та технічними стандартами.

2. Поняття кадастрової діяльності має більш широкий зміст порівняно з власне веденням кадастру, оскільки охоплює увесь спектр процесів, пов’язаних із збиранням, обробкою, фіксацією, оновленням та використанням інформації про об’єкти кадастру. У цьому контексті ведення та функціонування Державного земельного кадастру слід розглядати як структурний елемент загальної системи кадастрової діяльності, що виконує функцію обліку й систематизації відомостей про земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості в межах цілісного інформаційно-правового механізму.

3. Під поняттям земельної кадастрової діяльності пропонується розуміти діяльність уповноважених суб’єктів, спрямованої на ведення, оновлення, збереження, надання та використання достовірних відомостей про земельні ділянки, їх правовий статус, межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні, якісні та кількісні характеристики, а також інші просторові дані та відомості про об’єкти кадастру, необхідні для ефективного управління земельними ресурсами в державі.

4. Обґрунтовано, що у контексті подальшого розвитку земельної реформи та цифровізації кадастрових процесів доцільно законодавче закріпити визначення поняття "земельна кадастрова діяльність".

5. Встановлено, що значення земельної кадастрової діяльності розкривається в її основних ознаках, які відображають її сутність як системного, правового та інформаційного явища у сфері земельних відносин.

6. Запропоновано серед основних характерних ознак, що формують правову природу земельно-кадастрової діяльності, виділити наступні: безперервність, інформативність, офіційність, системність.

7. З’ясовано, що одним із найбільш ефективних способів отримання достовірної та систематизованої інформації про земельні ділянки та інші об’єкти земельного кадастру є застосування організаційно-правових засобів, які забезпечують реалізацію кадастрової діяльності у сфері земельних

відносин. До організаційно-правових засобів забезпечення здійснення земельної кадастрової діяльності належать, зокрема, ведення Державного земельного кадастру, моніторинг земель та ґрунтів, контроль за використанням та охороною земель, землевпорядні роботи та інші взаємопов'язані заходи нормативного й організаційного характеру.

8. Кадастрова діяльність виконує як регулятивну функцію в межах земельного права, так і функцію адміністративного управління, забезпечуючи реалізацію державної політики у сфері раціонального використання та охорони земель, а також забезпечує впровадження принципів публічності, прозорості та правової визначеності в механізмах земельного адміністрування, що, у свою чергу, сприяє підвищенню ефективності функціонування системи земельного управління в цілому.

9. З'ясовано, що суб'єкти земельної кадастрової діяльності утворюють складну ієрархічну систему, в якій чітко розмежовані функції державного управління, технічного обслуговування кадастру та виконання землевпорядних робіт. Їх ефективна взаємодія є основою достовірності, безперервності та прозорості функціонування Державного земельного кадастру**.**

10. Суб'єктами правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності можуть бути юридичні та фізичні особи, а також органи державної влади й місцевого самоврядування, які відповідно до законодавства мають повноваження здійснювати дії, пов'язані з веденням, організацією, обслуговуванням та забезпеченням функціонування Державного земельного кадастру**.**

11. Суб'єктів кадастрової діяльності можна умовно поділити на три групи. До першої групи можна віднести суб'єктів, які безпосередньо збирають кадастрову інформацію, приміром, здійснюють обстеження, вимірювання, технічну інвентаризацію, картографування тощо. До другої групи відносяться суб'єкти, що надають кадастрову інформацію. Ці суб'єкти забезпечують ведення, зберігання, оновлення кадастрових даних. До третьої

групи суб'єктів кадастрової діяльності відносяться ті, хто користується кадастровою інформацією для прийняття рішень, планування, оцінки чи оформлення прав тощо.

12. З'ясовано, що суб'єкти кадастрової діяльності одночасно можуть виступати як в статусі користувача кадастрової інформації, так і бути відповідальним за ведення земельного кадастру. Приміром, органи місцевого самоврядування можуть бути як користувачем, так і суб'єктом, який надає кадастрову інформацію.

13. Встановлено, що до об'єктів правовідносин, що виникають у процесі здійснення земельної кадастрової діяльності, належать не лише земельні ділянки, а й кадастрова інформація, яка містить відомості про об'єкти кадастру (які визначені ст. 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр»), що збирається, фіксується, надається та використовується відповідно до законодавства.

14. Правовідносини, щодо здійснення земельної кадастрової діяльності, це суспільні відносини, що виникають між суб'єктами земельно-кадастрової діяльності з приводу створення, ведення, оновлення, використання та зберігання відомостей про об'єкти державного земельного кадастру.

15. Встановлено, що взаємозв'язок земельного кадастру з іншими видами природних кадастрів (лісовим, водним, кадастром рослинного світу тощо) є ключовим елементом сучасної кадастрової діяльності, що обумовлюється необхідністю формування єдиного інформаційного простору у сфері управління природними ресурсами. Така інтеграція кадастрових даних сприяє підвищенню ефективності державного управління, забезпеченню збалансованого використання та охорони природних ресурсів. Узгодженість та взаємодія між різними кадастрами дозволяють не лише мінімізувати дублювання функцій та інформації, а й реалізувати комплексний міжгалузевий підхід до просторового планування, землеустрою і прийняття управлінських рішень на основі повних та достовірних даних. У цьому контексті земельний кадастр відіграє системоутворюючу роль,

оскільки виступає базовим інформаційним джерелом для інтеграції просторових відомостей про інші природні ресурси.

16. Ведення Державного земельного кадастру не є лише технічною або інформаційною діяльністю, а є правовою процедурою, яка передбачає дотримання принципів законності, достовірності, повноти, безперервності та оновлюваності відомостей.

17. Земельний та містобудівний кадастри відіграють визначальну роль у забезпеченні збалансованого розвитку територій, виступаючи важливими інструментами інтегрованого просторового управління. Земельний кадастр забезпечує юридичну визначеність, прозорість і стабільність правовідносин щодо земельних ділянок, тоді як містобудівний кадастр формує просторову модель забудови, функціонального зонування та перспектив розвитку населених пунктів.

18. Об’єкти Державного земельного кадастру мають свої унікальні характеристики, правову, функціональну та технічну специфіку, яка враховується при їх реєстрації та потребує окремого обліку та правового врегулювання в межах єдиної кадастрової системи.

19. Земельний кадастр виступає невід’ємною інституційною основою для якісної організації та реалізації кадастрової діяльності в державі.

20. Встановлено, що на сьогодні виникає потреба у створенні спеціальних механізмів для фіксації змін у землекористуванні в умовах воєнного стану, а також у відновленні кадастрових і землевпорядних даних після завершення бойових дій.

21. З огляду на багатоаспектність та функціональну різноманітність землевпорядних робіт, доцільним є їх умовний поділ на окремі групи залежно від функціонального призначення. За функціональним призначенням можна виділити наступні види землевпорядних робіт: (а) формувальні - землевпорядні роботи, які пов'язані зі створенням нових земельних ділянок; (б) облікові - землевпорядні роботи, які спрямовані на забезпечення внесення достовірних та повних відомостей про земельні

ділянки до Державного земельного кадастру; (в) оновлювальні – землевпорядні роботи, які виконуються для внесення змін до раніше внесеної інформації; (г) оціночні – землевпорядні дії, що супроводжують здійснення бонітування ґрунтів, а також інші процедури оцінки якості та вартості земель.

22. З огляду на багатоаспектність та функціональну різноманітність землевпорядних робіт, доцільним є їх умовний поділ на окремі групи залежно від територіального охоплення. За ступенем охоплення території можна виділити наступні види землевпорядних робіт: (а) локальні – землевпорядні роботи, які виконуються щодо конкретної земельної ділянки; (б) комплексні – землевпорядні роботи, які охоплюють групу земельних ділянок або території адміністративно-територіальних одиниць.

23. Обґрунтовано необхідність розроблення та прийняття Стратегії післявоєнного землеустрою. Головна увага якої має бути приділена масовому оновленню землевпорядної та кадастрової документації, включаючи інвентаризацію, оцінку та геодезичне відтворення земельних ділянок, пошкоджених у наслідок бойових дій.

24. Моніторинг земель і ґрунтів є складовою частиною кадастрової діяльності. Обґрунтована доцільність включення моніторингу земель і ґрунтів до структури кадастрової діяльності як її екологічно-правового сегменту.

25. Державний контроль за використанням та охороною земель і кадастрова діяльність є взаємопов’язаними та взаємодоповнюючими складовими єдиної системи управління земельними ресурсами. Функціонування земельної кадастрової системи є передумовою належного контролю за використанням та охороною земель, а контроль сприяє точності та повноті кадастрової інформації, що разом забезпечує законність, прозорість та раціональне використання земельних ресурсів.

26. Під поняттям «раціональне використання земель» пропонується розуміти комплексне, науково обґрунтоване та екологічно безпечне

використання земельних ресурсів, яке забезпечує збереження і відтворення родючості ґрунтів, ефективне ведення господарської діяльності, захист навколишнього середовища та задоволення потреб як нинішнього, так і майбутніх поколінь.

27. Державний земельний кадастр та система державної реєстрації прав на нерухоме майно це дві взаємопов'язані, але різні за змістом і функціями системи, які разом забезпечують повноцінне правове регулювання обігу земельних ділянок в Україні.

28. Природа взаємодії державного земельного кадастру та системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень полягає у функціональній та інформаційній інтеграції просторово-кадастрової інформації про земельні ділянки з правовими відомостями щодо правового статусу цих об'єктів.

29. Встановлено, що є всі необхідні підстави розглядати державний земельний кадастр та державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень як складові єдиної системи земельної кадастрової діяльності, проте необхідною умовою для цього виступає їх інституційне поєднання.

30. Інтеграція кадастрової (реєстрація земельних ділянок) та реєстраційної (реєстрація прав на земельні ділянки) систем, у межах єдиної кадастрово-реєстраційної системи, є як юридично обґрунтованою, так і функціонально виправданою. Водночас реалізація такого інтеграційного підходу потребує розроблення і впровадження чітко узгоджених нормативно-правових актів, які б закріплювали єдині принципи, процедури та повноваження суб'єктів у сфері реєстрації земельних ділянок і прав на них.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Lesko N. (2023). Implementation of the principle of reliability of information in the field of providing access to information. *Bulletin of Lviv Polytechnic National University. Series: Legal Sciences*. Vol. 10, № 1(37), pp. 153-157. URL: https://science.lpnu.ua/law/all-volumes-and-issues/volume-10-number-137-2023/implementation-principle-reliability (дата звернення 12.06.2025).
2. Андрейцев В. П. Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право. – К.: УЭАН, 1997. 297 с.
3. Андрейцев В. І. Земельні правовідносини за чинним земельним кодексом України: міфи та реальність. *Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Т. Шевченка.* 2005. Вип. 68. С. 48.
4. Анісімова Г.В. Теоретичні засади розвитку екологічного законодавства в контексті природно-правової доктрини: автореф. дис. … докт. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2019. 42 с.
5. Антонова С. Є., Журик М. Є. Державний контроль за використанням і охороною земель: регіональний аспект. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2021. № 2.URL: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/2_2021/34.pdf (дата звернення 12.06.2025).
6. Балюк Г. І. Науково-практичний коментар Лісового кодексу України / за ред. Г. 1. Балюк, А. П. Гетьман, Т. Г. Ковальчук. - К. : Юрінком Інтер, 2010. - С. 307.
7. Басова І. Теоретичні та практичні аспекти земельної реформи в Україні. Наукові праці *Міжрегіональної академії управління персоналом*. Юридичні науки. 2020. Вип. 1 (59). С. 5-11.
8. Боднарчук О.Г. Земельне право: навчальний посібник/ О.Г. Боднарчук, К.М.Васьківська, А.П.Гаврилішин. Ірпінь: Університет ДФС України, 2021. 446с.

9. Бойко І.В. Вплив закону України «Про адміністративну процедуру» на сферу земельних відносин. *Актуальні питання юрисдикції у земельних спорах : збірник тез наукових доповідей учасників Всеукраїнського круглого столу, присвяченого пам'яті доктора юридичних наук, професора, академіка НАПрН України Юрія Прокоповича Битяка* (м. Харків, 28 березня 2025 р.) / за заг. ред. Д. В. Лученка, Т. В. Курман. Харків : Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2025. 258 с. Електронне наукове видання. – https://nauka.nlu.edu.ua/nauka/vnd/zbirnyky-naukovyh-konferenczij/ (дата звернення 12.06. 2025).
10. Бойченко. М. Професія. Філософський енциклопедичний словник / В. І. Шинкарук (гол. редкол.) та ін. Київ: Інститут філософії імені Григорія Сковороди НАН України : Абрис, 2002. 742 с.
11. Бондар О. Г. Публічне управління у сфері використання та охорони земель в Україні: актуальні проблеми правового та інституційного забезпечення. *Право України.* 2020. № 5. С. 43–62.
12. Бондарчук Н. Правові фактори забезпечення реалізації земельних правовідносин. *Підприємство, господарство і право*. 2019. № 4. С.105-110.
13. Боровицька А.Г. Правове регулювання ведення державного водного кадастру України: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2017. 20 с.
14. Бочко О. І. Питання раціонального використання земельних ресурсів в сучасних умовах. *Економіка АПК*. 2010. № 17 (1). С. 151–155.
15. Бриндзя Г. З. Формування сталого еколого-ландшафтного середовища як основи раціонального землекористування. *Наука й економіка*. 2009. № 3 (15). Т. 2. С. 129–133.
16. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: моногр. Київ: Юрид. думка, 2006. С.130.
17. Бусуйок Д. В. Поняття, зміст та види земельних адміністративних послуг. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 3. С.188-194.

18. Бусуйок Д. В. Правове регулювання управлінських та сервісних відносин у сфері використання та охорони земель: проблеми теорії та практики: дис. … докт. юрид. наук. Київ, 2017. 464 с.
19. Бусуйок Д. Законодавче та правове регулювання моніторингу земель в Україні. *Підприємництво, господарство і право*. 2012. № 8. С. 56–59.
20. Бусуйок Д.В. Принципи правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 4. С. 233-236.
21. Ведєрніков Ю. А., Папірна А. В. Теорія держави і права: навч. посіб. Київ: Знання, 2008. С. 160.
22. Великий енциклопедичний словник юриста: [в 3-х т.] / [уклад.: Галунько В. В., Дрозд О. Ю., Журавльов Д.В. та ін.]; за ред. Коротюк О. В. Київ: ОВК, 2018. Т. 1. 187 с.
23. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред В. Т. Бусел. Київ: Ірпінь: ВТФ «Перун», 2001. 1728 с.
24. Висіцька І. Лихо нашого часу: подвійна оренда. Чия правда? *АгроПро*. 2020. № 22. URL: https://vysitska.com/2021/01/14/%D0%BB%D0%B8%D1%85%D0%BE-%D0%BD%D0%B0%D1%88%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%83-%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B2%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%B0-%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0-%D1%87%D0%B8%D1%8F-%D0%BF/ (дата звернення 12.06.2025).
25. Вовк Ю. А. Советское природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды: Общая часть. Харьков, 1986. 160 с.
26. Водний кодекс України від 6 червня 1995 року № 213/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*.1995. № 24, ст.189.
27. Володін М. О. Теоретичні основи формування кадастрового забезпечення базових процесів використання земельних ресурсів : автореф. дис. … д-ра техн. наук : 05.24.04. Київ, 2004. 36 с.

28. Гаращук В.М. Контроль та нагляд у державному управлінні: навч. посіб. Х.: Фоліо, 2002. 176 с.
29. Гетьман А.П., Здоровко Л.М. Регіональний екологічний контроль: теорія правового регулювання: Монографія. Київ: Ін-т законодавч. передбачень і прав. експертизи, 2004. 216 с.
30. Гонський М.Д. Сутність і зміст комерційної діяльності торговельного підприємства. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2011. Вип. 21.1. С. 177-182.
31. Гоштинар С.Л. До питання про юридичну природу державної реєстрації прав на землю. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2015. № 3. С.101-103.
32. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2008. 20 с.
33. Грабовець Н. О. Правове забезпечення основних видів земельно-кадастрової діяльності в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2011. 18 с.
34. Грабовець Н.О. Правове забезпечення основних видів земельно-кадастрової діяльності в Україні: дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2011. 198 с.
35. Григор'єва Х.А. Тенденції розвитку сучасного законодавства у сфері державної реєстрації прав на землю. *«Молодий вчений»*. 2016. № 3 (30). С.463-467.
36. Гринько С.В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія / С.В. Гринько. К. Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. 172 с.
37. Гринько С.В. Принципи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні: нормативно-правовий аспект. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2013. Вип. 182. Ч. 2. С.78-91.
38. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: моногр. Одеса: Астропринт, 2000. С. 87.

39. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин (застосування норм матеріального права). Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 20.04.2018 по 18.09.2019 рр. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/dajdjest_VP_zemelni_spory_2018_2019.pdf (дата звернення 12.06.2025).
40. Дайджест судової практики ВП ВС в земельних спорах за участю органів Держгеокадастру. Рішення, внесені до ЄДРСР за період із 01.03.2018 по 23.11.2020 рр. URL : https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2020/12/Daidzhest-VP-VS.pdf (дата звернення 12.06.2025).
41. Деякі питання функціонування державної системи моніторингу довкілля та її підсистем: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 червня 2024 р. № 684. Офіційний вісник України. 2024. № 58. Ст. 3434.
42. Дмитрик О.О. Деякі проблеми ведення державного земельного кадастру у контексті сплати земельного податку. *Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні* : зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу (м. Харків, 15 листопада 2019 року) / редкол. А. П. Гетьман, М. В. Шульга, С. В. Глібко. Харків, НДІ ПЗІР НАПрН України, 2019. 196 с.
43. Долинська М.С. Принципи земельного права України. Електронне наукове видання *«Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2022. № 1. с. 121-125.
44. Дорош Й.М., Купріянчик І.П. Обмеження у використанні земель як об'єкт державного земельного кадастру. *Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення*: Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 29-30 березня 2019 року) – К., ДП «Компринт», 2019. 172 с.
45. Дрозд О. Ю. Норми адміністративного законодавства у сфері земельних відносин. *Підприємництво, господарство і право.* 2009. № 6. С. 88- 91.
46. Дрозд О.Ю. Земля як об’єкт земельних відносин. *Адвокат*. 2009. № 1(100). С.24-26.

47. Єрмоленко В. М. До питання нормативного визначення поняття «земельні відносини». *Підприємство, господарство і право.* 2008. № 8. С. 71.

48. Заболотна Н.Я. Проблемні аспекти визначення юридичних фактів-подій у цивільному праві. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022.№ 3. С. 87-89.

49. Загальна теорія права : підручник / [О.В. Петришин, Д.В. Лук'янов, С.І. Максимов, В.С. Смородинський та ін.] ; за ред. О.В. Петришина. Харків : Право, 2020. 568 с.

50. Земельне право : підручник / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін.; за ред. М. В. Шульги. – Х. : Право, 2013. 520 с.

51. Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.

52. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. Київ: Ін Юре, 2001. 678 с.

53. Земельне право: навчальний посібник / О.Г. Боднарчук, К.М. Васьківська, А.П. Гаврилішин. – Ірпінь: Університет ДФС України, 2021. 446 с.

54. Земельний кодекс України від 18 грудня 1990 року № 561-XII. Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1991, № 10, ст. 98.

55. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2002. № 3-4. Ст. 27.

56. Земельний кодекс УРСР від 08.07.1970 р. № 2874-VII. *Відомості Верховної Ради УРСР.* 1970. № 29. Ст. 205.

57. Земельний кодекс УСРР від 16.10.1922 р. *ЗУ УСРР.* 1922. № 51. Ст. 750.

58. Земельно-кадастрові роботи: навч. посібник / М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. 239 с.

59. Землевпорядне проектування: Навчальний посібник / Т.С. Одарюк та ін. - К.: Аграрна освіта, 2010. 292 с.

60. Івченко А. О. Тлумачний словник української мови / [худ. оформ. І. В. Осіпов]. Харків : Фоліо, 2008. 540 с.

61. Ігнатенко І.В., Лейба Л.В. Сучасні правові підходи до кадастрової діяльності в умовах реформи просторового планування. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету.* 2025. Серія ПРАВО. Ч. 2 Вип. 88. С.209-217.

62. Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: Монографія / За заг. ред. проф., д.ю.н. Н.І.Титової. - К.:, 2007.- 296 с.

63. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем). Наказ Державного комітету статистики України 05.11.98 № 377. *Офіційний вісник України*. 1998. № 50. Ст. 1861.

64. Кадастрово-реєстраційна система в Україні: нинішній стан і перспективи розвитку. Аналітична доповідь Центру Разумкова. *Національна безпека і оборона.* 2011. № 6 (124). С. 2-28.

65. Качмар О. «Подвійна оренда» землі. «Юридична Газета», 23 листопада 2018 р. URL: https://vkp.ua/publication/podviyna_orenda_zemli_velika_palata_dala_vidpovid_do_yakogo_sudu_zvertatis_orendaryam (дата звернення 12.06.2025).

66. Коваленко Т.О. Правові аспекти державного земельного моніторингу у контексті здійснення кадастрової діяльності. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету.* Серія ПРАВО. 2023. Вип.78. Ч.1. С.351-358.

67. Коваленко Т.О., Заєць О. І. Об'єкти державного земельного кадастру України: сучасні правові новації та практика їх реалізації. *Держава і право.* 2023. Вип. 93. С. 130-146.

68. Кондратенко Д. Ю. Інвентаризація земель як правова форма обліку земель. *Наук. вісн. Міжнар. гуманіт ун-ту. Серія : Юриспруденція.* 2019. Вип. 42(1). С. 124–128.

69. Кондратенко Д. Ю. Правове регулювання правовідносин у сфері обліку земель. *Право та інноваційне суспільство.* 2019. № 2 (13). С.100-105.

70. Кондратенко Д. Ю. Правові засади обліку земель: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2021. 28 с.

71. Кондратенко Д. Ю. Правові засади обліку земель: дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2021. 209 с.

72. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Державний земельний кадастр» для студентів денної та заочної форм навчання зі спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій освітнього ступеня «бакалавр» УжНУ, 2023. 226 с.

73. Конституція України від 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України.* 1996. № 30. Ст. 141.

74. Концепція єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру : Наказ Держкомзему від 12.12.2008 р. № 610. URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0610675-08#Text (дата звернення 12.06.2025).

75. Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. *Офіційний вісник України.* 2022. № 11. Ст. 588.

76. Кулинич П.Ф. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів / П. Ф. Кулинич, В. І. Семчик, М. В. Шульга // Земельне право України. Академічний курс: підручник. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

77. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми : монографія /П.Ф. Кулинич. – Київ, Норма права, 2021. 308 С.

78. Курило В. І., Кирилюк Т. С. Деякі питання державного контролю за використанням та охороною земель. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право.* 2011. Вип. 165 (3). С. 190–195.

79. Курман Т.В., Станіславський В.П. Окремі правові питання ведення державного земельного кадастру в агросфері: практика України та інших держав світу. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2023. № 7. С. 210-213.

80. Лебедєва Т.М. Облік земель: правовий аспект. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2012. Вип. 2. С. 229–236.

81. Лесько Н.В. Особливості реалізації принципу достовірності інформації. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького:* Журнал. Серія Право. 2023. Вип.15(27), Т.1. С.153-157.

82. Лісова Т. В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми : монографія. Харків: Юрайт, 2020. 396 с.

83. Лісова Т.В., Лейба Л.В. Окремі питання ведення державного земельного кадастру. Електронне наукове видання «*Аналітично-порівняльне правознавство*». 2023. № 3. С.224-228.

84. Лісова Т.В., Хомінець С.В., Данілік Д.М. Правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки. Електронне наукове видання «*Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2022. №. 3. С.127-131.

85. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року № 3852-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1994. № 17. Ст.99.

86. Лойко С. В. Земельні відносини в сільському господарстві: економічна сутність. *Наук. вісн. Херсон. держ. ун-ту. Серія «Економічні науки».* 2016. Вип. 20. С. 35.

87. Малышева Н. Р. Эколого-правовые вопросы научно-технического прогресса. Киев : Наук. думка, 1993. 157 с.

88. Мартин А. Перспективи розвитку державного земельного кадастру в Україні. Національна безпека і оборона. 2011. № 6. С.48–51.

89. Мартин А.Г. Правові проблеми інвентаризації земель в Україні. Землеустрій і кадастр. 2007. № 3. С. 17-21.

90. Марусенко Р.І, Березна А.М**.** Недоліки правового регулювання земельних відносин в Україні. International scientific e-journal λόгοσ. Online. 2020. № 15.

URL: https://www.ukrlogos.in.ua/10.11232-2663-4139.15.05.html (дата звернення 12.06.2025).

91. Мединська Н.В. Кадастр як інструмент планування розвитку територій. *Агросвіт.* 2017. № 19-20. С. 37–41.
92. Меліоративні мережі на території громад, проблематика, порядок обліку та внесення відомостей до державного земельного кадастру. URL: https://decentralization.ua/uploads/attachment/document/1501/%D0%9F%D1%83%D0%B1%D0%BB%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F_%D0%9C%D0%B5%D0%BB%D1%96%D0%BE%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F_%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D0%A2%D0%93.pdf (дата звернення 12.06.2025).
93. Методичні рекомендації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель органами місцевого самоврядування. За заг. ред. Слобожана О. В. URL: https://auc.org.ua/sites/default/files/library/met_rek_derzh_kontr_zemelw.pdf?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 12.06.2025).
94. Мірошниченко А. М. М64 Земельне право України: Підручник. - 2-ге видання, допов. і перероб. - К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
95. Мірошниченко А.М. Реєстрація прав на земельні ділянки. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 539–541.
96. Мірошниченко О. С. До постановки проблеми про визначення сутності земельних відносин. *Вісник Національного університету внутрішніх справ*. 2003. Вип. 23. С. 271 – 275.
97. Мунтян В. Л. Правова охорона природи УРСР. К.: «Вища школа», 1972. С. 86

98. Мунтян В. Л. Правові проблеми раціонального природокористування : монографія. Київ : Вид-во Київ. ун-ту, 1973. 184 с.

99. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки: щодо визначення поняття. *Держава і право*. Юридичні і політичні науки. 2007. С. 519 – 525.

100. Нестерова Н.І. Принцип раціонального використання природних ресурсів в екологічному праві України: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2019. 23 с.

101. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: моногр. Київ: Юрінком Інтер, 2006. С. 245, 246.

102. О едином государственном учёте земельного фонда СССР : постановление Совета Министров СССР от 31 декабря 1954 г. Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам, 1917–1967 гг. : сб. док. за 50 лет : в 5 т.

103. Об улучшении государственного учёта земель и использования их в сельскохозяйственном производстве : постановление Совета Министров СССР от 12 июля 1962 г. Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам, 1917–1967 гг. : сб. док. за 50 лет : в 5 т.

104. Оверковська Т.К. Моніторинг земель України: правові аспекти. *Юридичний вісник.* 2015. № 1 (34). С.125-128.

105. Основні засади (стратегія) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від 28 лютого 2019 року № 2697-VIII. *Офіційний вісник України.* 2019. № 28. Ст. 980.

106. Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13.12.1968 г. № 3401-VII. *Ведом. Верхов. Совета СССР*. 1968. № 51. Ст. 485.

107. Перович Л. Сучасний стан та перспективи розвитку кадастрової системи України. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. 2011. Випуск II (22). С.40-42.

108. Пілічева М. О. Метод геоінформаційного забезпечення кількісного обліку земель. Вісн. Харків. нац. авт-дорож. ун-ту. 2019. Вип. 86 (2). С. 40– 48.

109. Піфко О.О. Перспективи формування єдиної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень в Україні. *Науковий вісник Ужгородського Університету.* Серія Право. 2007. Вип. 8. С. 220 – 223.

110. Піфко О.О. Поняття та завдання інституту державної реєстрації прав на землю. *Порівняльно-аналітичне право*. 2015. № 3. С.136-139.

111. Піфко О.О. Реєстрація прав на землю у Федеративній Республіці Німеччина. *Право і суспільство*.2015. № 6. С. 113-119.

112. Погрібний О. О. Джерела земельного права та земельні правовідносини. Земельне право України: підруч. / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Київ: Істина, 2009.

113. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 112.

114. Позняк Е. В. Правові засади здійснення моніторингу об'єктів підвищеної небезпеки. Актуальні проблеми становлення і розвитку права екологічної безпеки в Україні: матер. наук.-практ. круглого столу (м. Київ, 28 березня 2014 р.,). Чернівці: Кондратьєв А. В., 2014. С. 65–66.

115. Положення Про порядок ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15. *Зібрання постанов Уряду України.* 1993. № 3. Ст. 55.

116. Положення про регіональні кадастри природних ресурсів: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2001 р. № 1781. *Офіційний вісник України.* 2002. № 1. Ст. 10.

117. Помилки у кадастрових номерах: як виправити. URL: https://sud.ua/ru/news/publication/148889-pomilki-u-kadastrovikh-nomerakh-yak-vipraviti (дата звернення 12.06.2025).

118. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. *Офіційний вісник України.* 2012. № 89. Ст. 3598.

119. Порядок ведення державного обліку і кадастру рослинного світу: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2006 р. № 195. Офіційний вісник України. 2006. № 8. Ст. 452.

120. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108.

121. Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127(в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 6 червня 2018 р. № 484). *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108.

122. Порядок інформаційної взаємодії між державним земельним кадастром, іншими кадастрами та інформаційними системами: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483. *Офіційний вісник України.* 2013. № 53. Ст. 1934.

123. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127(в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 26 червня 2019 р. № 599). *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108.

124. Порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року № 317. *Офіційний вісник України.* 2021. № 97. Ст. 6326.

125. Правове регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні: сучасний стан і напрями вдосконалення : монографія /[А. П. Гетьман, М. В. Шульга, А. М. Статівка та ін.] ; за ред. А. П. Гетьмана та В. Ю. Уркевича. Х. : Право, 2012. 448 с.

126. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17.02.2022 р. № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст. 50.

127. Про внесення змін до деяких законів України щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про державний кордон України:

Закон України від 2 лютого 2021року № 1175-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 19. Ст. 167.

128. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 9-10. Ст. 25.
129. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо державної системи моніторингу довкілля, інформації про стан довкілля (екологічної інформації) та інформаційного забезпечення управління у сфері довкілля: Закон України від 20 березня 2023 року № 2973-IX. *Відомості Верховної Ради України.* 2023. № 63. Ст. 208.
130. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин: Закон України № 3993 від 8.10.2024 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2025. № 8. Ст. 18.
131. Про внесення змін до Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України 11 лютого 2010 року №1878-VI. *Офіційний вісник України*. 2010. №19. Ст. 823.
132. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР. Закон України від 13.03.1992 р. № 2196-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1992. № 25. Ст. 354.
133. Про Державне агентство земельних ресурсів України: Указ Президента України від 8 квітня 2011 року № 445/2011. *Офіційний вісник України*. 2011. № 29. Ст. 1253.
134. Про державний земельний кадастр: Закону України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.
135. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 963-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 350.

136. Про державний кордон України: Закон України від 4 листопада 1991 року № 1777-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 2. Ст. 5.

137. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

138. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108.

139. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15.*Офіційний вісник України*. 2015. № 7. Ст. 164.

140. Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13 січня 2011 року № 2939-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 32. Ст. 314.

141. Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі: Наказ Держкомзему України від 04.05.1999 р., № 43. *Офіційний вісник України*. 1999. № 23. Ст. 1079.

142. Про затвердження Положення про моніторинг земель: постанова Кабінету Міністрів України в редакції від 21 серпня 2019 №760. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF#Text. *(дата звернення 12.06.2025).*

143. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. *Офіційний вісник України*. 2012. № 89. С. 3598.

144. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011

року № 1141 (в редакції від 06 червня 2018 р. № 484). *Офіційний вісник України.* 2011. № 86. Ст. 3145.

145. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476. *Офіційний вісник України.* 2019. № 47. Ст. 1613.

146. Про затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів: постанова Кабінету Міністрів України від 23 липня 2024 року № 848. *Офіційний вісник України.* 2024. № 70. Ст. 4213.

147. Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ: Наказ Міністерства юстиції України від 18 листопада 2016 р. № 3267/5. *Офіційний вісник України*. 2016. № 90. Ст. 2949.

148. Про затвердження Правил розроблення робочих проектів землеустрою : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 р. № 86. *Офіційний вісник України.* 2022. № 14. Ст. 774.

149. Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16- зем) та Інструкцій щодо їх заповнення: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 337 від 30.12.2015. *Офіційний вісник України.* 2016. № 15. Ст. 601.

150. Про земельну реформу: пост. Верховної Ради УРСР від 18.12.90 р. № 563-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР.* 1991. № 10. Ст. 100.

151. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст.282.

152. Про інформацію: Закон України від 2 жовтня 1992 року № 2657-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1992. № 48.Ст. 650.

153. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 11. Ст. 90.

154. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13 квітня 2020 р. № 554-IX. *Відомості Верховної Ради*. 2020. № 37. Ст.277.

155. Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель від 17 лютого 2022 року № 2079-IX. *Відомості Верховної Ради.* 2023. № 16. Ст. 55.

156. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 39.Ст. 349.

157. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 року № 1264-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546.

158. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 5 червня 2003 року № 899-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 38. Ст. 314.

159. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2011. № 34. Ст. 343.

160. Про рослинний світ: Закон України від 9 квітня 1999 року № 591-XIV**.** *Відомості Верховної Ради України.* 1999. № 22-23.Ст. 198.

161. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23 грудня 1998 року № 353-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 5-6. Ст. 46.

162. Рибак В. Державний земельний кадастр та реєстрація прав на нерухоме майно: спільно чи окремо. *Національна безпека і оборона*. 2011. № 6 (124). С.40-41.

163. Рим О.М., Шпарик Н.Я., Чопко Х.І. Державний екологічний контроль у сфері охорони земель в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 2. С. 213-216.

164. Савчук О.О. Процедурні правовідносини у лісовому законодавстві України. Автореф. дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2015.21 с.

165. Сакаль О., Третяк Н. Напрями удосконалення земельного обліку як інституційної основи сталого розвитку територій. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 5. С. 22–26.

166. Самілик Л.О., Корбут Л.П. Співвідношення понять «суб'єкт права», «особа», «суб'єкт правовідносин», «учасник відносин». *Право і суспільство.* 2016. № 1. С.89-93.

167. Сидор В. Д. Поняття і види принципів земельного законодавства України. *Вісник адвокатури України.* 2011. № 1(20). С. 64–70.

168. Сидор В. Д. Раціональне використання земель. Велика українська юридична енциклопедія: у 20-ти томах / редкол.: М. В. Шульга (гол.), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. гол.) та ін. Харків: Право, 2019. Т. 16. Земельне та аграрне право. С. 536–539.

169. Скакун О. Ф. Теория государства и права: учебник. Харьков: Консум, 2000. 704 с.

170. Скоморовський В.Б., Рибченко В. І**.** Нормативно-правове забезпечення розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з комунальної у приватну власність. *Legal Bulletin.* 2022. № 5. С.66-73.

171. Солодан К.В., Паламарчук А.І. Право на доступ до екологічної інформації в Україні в умовах правового режиму воєнного стану. Електронне наукове видання «*Аналітично-порівняльне правознавство*». 2024. № 6. С. 462-466.

172. Становлення і розвиток земельного законодавства України у XX – на початку XXI століття: науково-практичний посібник для суддів та кандидатів на посаду судді: за редакцією докт. юрид. наук, проф., члена Науково-консультативної ради при ВС, члена-кореспондента НАПрН України Павла Кулинича / [Павло Кулинич, Костянтин Медведєв, Андрій Потапенко, Олександр Тиханський, Вікторія Семенюк]; Національна школа суддів України. – К.: вид-во ФОП Клименко Ю.Я., 2018, 142 с

173. Ступень М.Г. Теоретичні основи Державного земельного кадастру: Навч. посіб. / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. Вид. 2-ге, стереот. Львів: Новий Світ-2000, 2006. 336 с.

174. Таратула Р.Б. Роль державного земельного кадастру в інформаційному забезпеченні системи управління земельними ресурсами. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 1. С. 146-149.

175. Теорія держави та права : навч. посібник / [Є. В. Білозьоров, В. П. Власенко, О. Б. Горова, А. М. Завальний, Н. В. Заяць та ін.] ; за заг. ред. С. Д. Гусарєва, О. Д. Тихомирова. Київ: НАВС, Освіта України, 2017. 320 с.

176. Терехова Т. О. Правове забезпечення функціонування публічної кадастрової карти. *П'яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики:* матер. всеукр. наук. конф. (м. Одеса, 10–13 черв. 2021 р.) / відп. ред. Т. Є. Харитонова, Х. А. Григор'єва. Одеса: Видавничий дім «Гельветика». С. 270–273.

177. Терехова Т. О. Правові засоби вирішення спорів захисту прав людини при здійсненні кадастрової діяльності. *Права людини в сучасному світі: проблеми теорії та практики. Актуальні проблеми юридичної науки:* матер. між нар. наук.-практ. конф. «Двадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 1 – 2 жовт. 2021 р.). Хмельницький: Хмельницьк. ун-т управл. та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С. 165–166.

178. Терехова Т. О. Правові форми реалізації кадастрової діяльності. *Актуальні питання стратегії державної екологічної політики України на період до 2030 року:* матер. «круглого столу» (м. Харків, 21 трав. 2021 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги; М-во освіти і науки; нац. акад. прав. наук України; нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, каф. екол. права, каф. земел. та аграр. права. Харків: Право, 2021. С. 355–358.

179. Терехова Т.О. Моніторинг земель і ґрунтів як один із чинників кадастрової діяльності. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2024. № 12. С. 609-611.

180. Терехова Т.О. Поняття та ознаки кадастрової діяльності. *Правовий часопис Донбасу.* 2021. № 2 (75). С. 9-16.

181. Терехова Т.О. Правові особливості ведення державного земельного кадастру. *Право та інновації:* наук.-практ. журн. / редкол.: С. В. Глібко (голов. ред.) та ін. Харків: НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України. Харків: Право, 2021. № 3 (35). С. 133–138.

182. Титова Н. І. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти). // Землі сільськогосподарського призначення: право громадян України: наук.-навч. посібник / за ред. д-ра юрид. наук, проф. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.

183. Ткач Р. Кадастрова і реєстраційна системи України: перспективи співіснування. *Національна безпека і оборона*. 2011. № 6 (124). С.41-43.

184. Толмачова А. В. Державний земельний кадастр : конспект лекцій. Одеса : ОДЕКУ, 2023. 138 с.

185. Третяк А. Українські парадокси і проблеми розвитку державного земельного кадастру. *Національна безпека і оборона*. 2011. № 6. С. 52–55.

186. Уркевич В. Ю. Проблеми теорії аграрних правовідносин: моногр. Харків: Харків юридичний, 2007. С. 415.

187. Хлебоцентр (На фронте с.-х заготовок). *Еженедельный информационный бюллетень*. 1931. № 11. С. 26–29.

188. Ходаківська О. Економічна сутність земельних відносин у сільському господарстві. *Землевпорядний вісник*. 2012. №. 6. С. 30-32.

189. Чопик Х.В. Підмежування обмеження та обтяження прав на землю. International scientific e-journal. λόгοσ. Online. 2020. № 16. URL: https://www.ukrlogos.in.ua/10.11232-2663-4139.16.45.html (дата звернення 12.06.2025).

190. Чорна М.В. Надання реєстраційних послуг органами публічної адміністрації у сфері охорони земель. *Право і безпека*. 2019. № 2 (73). С. 63-68.

191. Шарапова С.В. Деякі питання раціонального використання земель лісогосподарського призначення. *Проблеми законності*.2018. Вип.141. С.128-136.

192. Шарапова С.В. Окремі питання співвідношення державного земельного кадастру та моніторингу земель. Електронне наукове видання «*Аналітично-порівняльне правознавство».* 2023. № 5. С. 298-301.

193. Шарапова С.В. Особливості правового режиму земель за умови комплексного їх використання. *Право і суспільство*. 2021. № 1. С.126-131.

194. Шарапова С.В. Правові засади екологічного моніторингу. *Правове регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні: сучасний стан і напрями вдосконалення* : монографія /[А. П. Гетьман, М. В. Шульга, А. М. Статівка та ін.] ; за ред. А. П. Гетьмана та В. Ю. Уркевича. Х. : Право, 2012. 448 с.

195. Шарапова С.В., Кашкіна В.А. Сучасний стан та напрями розвитку системи моніторингу земель і ґрунтів в Україні. Електронне наукове видання «*Аналітично-порівняльне правознавство».*2025. № 3. Ч.2. С.39-43.

196. Шацкова Л.П., Пшенична Т.А., Лазєєв М.Є. Види землевпорядних робіт та аналіз їх ефективності. *Бухгалтерський облік, аналіз та аудит.* 2019. Вип. 38. С. 413-420.

197. Шемшученко Ю. С., Кулинич П. Ф. Становлення та розвиток доктрини земельного права України XX-XXI ст. Правова доктрина України : у 5-ти Т. 4: Доктринальні проблеми екологічного, аграрного та господарського права / Ю. С. Шемшученко, А. П. Гетьман, В. І. Андрейцев [та ін.]. Харків: Право 2013. 848 с.

198. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков: Консум, 1998. 224 с.

199. Шульга М. В. Земельна реформа в Україні: шляхи реалізації та її наслідки. *Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні* : зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу (м. Харків, 15 листопада 2019 року) / редкол. А. П. Гетьман, М. В. Шульга, С. В. Глібко. Харків, НДІ ПЗІР НАПрН України, 2019. 196 с.

200. Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. *Вісник Академії правових наук України.* 2004. № 1 (36). С. 115–124.

201. Шульга М.В., Лісова Т.В., Шульга Т.М. Особливості захисту земельних прав, порушених у процесі здійснення реєстраційних дій. «*Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2022. №. 3. С.137- 143.

202. Шульга М.В., Хомінець С.В., Данілік Д.М. Ґенеза правового регулювання земельно-реєстраційних відносин. Електронне наукове видання «*Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2022. №. 3. С. 144-149.

203. Юридична енциклопедія: в 6-ти т. / редкол.: Ю. С. Шемшученко та ін. Київ, 1998. Т. 5: П С. 2003. 736 с.

204. Юридичний факт. *Юридична енциклопедія:* [у 6 т.] / ред. кол. Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. Київ: Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 2004. Т. 6 : Т – Я. С. 483.

205. Ясінецька І.А, Петрище О.І., Ковтуняк І.П. Державний земельний кадастр як інформаційна база. *Економіка і суспільство*. 2018. № 14. С. 680-685.

ДОДАТОК
СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Терехова Т. О. Поняття та ознаки кадастрової діяльності. *Правовий часопис Донбасу*. 2021. № 2 (75). С. 9–16. DOI: https://doi.org/10.32366/2523-4269-2021-75-2-9-16

2. Терехова Т.О. Правові особливості ведення державного земельного кадастру. *Право та інновації.* 2021. № 3 (35). С. 133–138. DOI: https://doi.org/10.37772/2518-1718-2021-3(35)-18

3. Терехова Т.О. Моніторинг земель і ґрунтів як один із чинників кадастрової діяльності. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2024. № 12. С. 609-611. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-12/142

Наукові праці, в яких засвідчено апробацію матеріалів дослідження:

4. Терехова Т. О. Правове забезпечення функціонування публічної кадастрової карти. *П'яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики:* матер. всеукр. наук. конф. (м. Одеса, 10–13 черв. 2021 р.) / відп. ред. Т. Є. Харитонова, Х. А. Григор'єва. Одеса: Видавничий дім «Гельветика». С. 270–273.

5. Терехова Т. О. Правові засоби вирішення спорів захисту прав людини при здійсненні кадастрової діяльності. *Права людини в сучасному світі: проблеми теорії та практики. Актуальні проблеми юридичної науки:* матер. між нар. наук.-практ. конф. «Двадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 1 – 2 жовт. 2021 р.). Хмельницький: Хмельницьк. ун-т управл. та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С. 165–166.

6. Терехова Т. О. Правові форми реалізації кадастрової діяльності. *Актуальні питання стратегії державної екологічної політики України на період до 2030 року:* матер. «круглого столу» (м. Харків, 21 трав. 2021 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги; М-во освіти і науки; нац. акад. прав. наук України; нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, каф. екол. права, каф. земел. та аграр. права. Харків: Право, 2021. С. 355–358.