

КАРТОГРАФІЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ЯК СКЛАДОВОЇ РАЦІОНАЛЬНОГО ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ

Розкрита суть інвентаризації земель як складової раціонального природокористування, проаналізовані методичні рекомендації з інвентаризації земель та представлена роль картографічних матеріалів у забезпеченні землевпорядних робіт на прикладі інвентаризації земель м. Бориспіль.

Ключові слова: раціональне природокористування, інвентаризація земель, картографічний метод дослідження.

Вступ. Одним із головних завдань земельної реформи в Україні є створення єдиної національної геоінформаційної системи державного земельного кадастру, яка б містила в собі відомості про землі, розташовані в межах державного кордону України. На думку багатьох експертів, кардинальне покращення якості земельно-кадастрових даних, а також зниження конфліктогенного потенціалу земельних відносин в Україні, слід пов'язувати із інвентаризацією земель, яка дозволить перевести земельні відносини на новий рівень розвитку, позбавлений низки системних недоліків системи управління земельними ресурсами у частині визнання та гарантування прав на землю.

Вихідні передумови дослідження. Проблематика удосконалення ведення державного земельного кадастру та реєстрації прав на нерухоме майно в Україні висвітлена у роботах широкого кола вітчизняних науковців, таких як М.О. Володін, С.Л. Гоштинар, Д.С. Добряк, Т.О. Євсюков, Ю.О. Карпінський, В.В. Кулініч, М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин, А.М. Муховиков, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, А.Д. Юрченко. Попри це, зберігається досить неоднозначне бачення різними дослідниками сутності інвентаризації земель як форми одержання інформації про стан землеволодіння і

землекористування.

Метою даної статті є розкриття сутності картографічного забезпечення інвентаризації земель як складової раціонального природокористування на основі розробки інвентаризації земель населених пунктів на прикладі Бориспільської міської ради Київської області.

Виклад основного матеріалу. Раціональне природокористування передбачає використання природних ресурсів в обсягах та способами, які забезпечують сталий економічний розвиток, гармонізацію взаємодії суспільства і природного середовища, раціоналізацію використання природно-ресурсного потенціалу.

Раціональне використання землі – обов'язкова екологічна вимога при використанні цього природного ресурсу. Управління земельними ресурсами повинне містити в собі планування, регулювання, організацію і контроль за використанням земель, отже, його необхідно розглядати саме через призму управління раціональним використанням та охороною земель.

Управління земельними ресурсами має комплексний характер, що викликає необхідність застосування системного підходу до управління процесом використання й охорони земельних ресурсів.

Для системи управління земельними ресурсами (СУЗР) ключову роль грає інформаційна підсистема, відомості якої забезпечують ефективність функціонування всіх підсистем і системи управління земельними ресурсами у цілому. Інформаційна підсистема базується на даних земельного кадастру, представлених у вигляді автоматизованої системи державного земельного кадастру, в основі якої лежать результати інвентаризації земель.

Відповідно до визначення змісту інвентаризації земель – ця діяльність є складовою частиною моніторингу земель (не дублюючи його основного змісту) і разом із земельним кадастром є інформаційним базисом СУЗР [1].

Зв'язок інформаційної підсистеми із СУЗР має неоднозначний характер. З одного боку, інвентаризація земель є інформаційною основою для розробки нормативно-правових актів в області управління земельними ресурсами, з іншого боку – інвентаризація земель, як процес, має потребу в законодавчому закріпленні основних дій, цілей і завдань, розв'язуваних за допомогою цього процесу.

Нормативно-правова база інвентаризації земель в Україні є досить недосконалою. Відповідні законодавчі приписи містяться у ст. 35 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV "Про землеустрій", яка досить загально вказує на мету проведення інвентаризації земель. Варто відзначити, що Кабінетом Міністрів України вносився до Верховної Ради законопроект "Про державну інвентаризацію земель" (№ 2765 від 14.07.2008), але він був відхилений та знятий з розгляду. Основні вимоги до виконання робіт по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів (міст,

селищ, сіл) як невід'ємної частини інформації, необхідної для ведення Державного земельного кадастру, визначені у Положенні про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, що затверджене наказом Держкомзему України (Державне агентство земельних ресурсів України) від 26.08.1997 №85. Але цей нормативно-правовий акт за сучасних умов не можна вважати таким, що повною мірою відповідає вимогам чинного законодавства.

Необхідність вдосконалення нормативно-правової бази інвентаризації земель спонукала до розробки "Порядку проведення інвентаризації земель" (далі – Порядок), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513, який дозволить запровадити дієвий механізм проведення інвентаризації земель, що сприятиме створенню інформаційної бази для ведення Державного земельного кадастру.

В Порядку під метою інвентаризації визначено: забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель; визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь; узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі; прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень; здійснення землеустрою [4]. Об'єктами інвентаризації земель згідно із Порядком є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, окремі земельні ділянки.

Роботи з інвентаризації земель включають підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем вихідних даних для проведення інвентаризації земель, складення робочого інвентаризаційного плану. Робочий інвентаризаційний план складається на основі чергового кадастрового плану або інших планово-картографічних матеріалів у межах міст та селищ – у масштабі не дрібніше 1:5000, у межах сільських населених пунктів – у масштабі не дрібніше 1:2000, у межах територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад, – у масштабі не дрібніше 1:10000, у межах районів – у масштабі 1:25000, із зазначенням меж: об'єкта інвентаризації; адміністративно-територіальних одиниць, які увійшли до складу об'єкта інвентаризації; територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад; земель усіх форм власності; земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру; обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок; угідь [4].

Під час виконання камеральних робіт на робочий інвентаризаційний план наносяться межі земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх використанні та угідь, отримані в результаті виконання топографо-геодезичних робіт, складаються поконтурні відомості з експлікацією, в яких зазначаються номери контурів, площа земельних ділянок, їх кадастрові номери (за наявності), площа угідь, що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень (обтяжень) у їх використанні, а також складається зведений інвентаризаційний план.

На зведеному інвентаризаційному плані наносяться межі: об'єкта інвентаризації; адміністративно-територіальних одиниць, які увійшли до складу об'єкта інвентаризації; територій, визначених проектами формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад; земельних ділянок, наданих у власність (користування); земель і земельних ділянок, не наданих у власність (користування); земельних ділянок, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, або не за цільовим призначенням; наявних обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок; невитребуваних земельних часток (паїв); земельних ділянок (земель) відумерлої спадщини; угідь; водних об'єктів і гідротехнічних споруд, дорожньої мережі, електромереж напругою 0,4 кВ і більше, продуктопроводів та інших об'єктів, для яких створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування; зрошуваних та осушуваних земель (рис. 1).

На зведеному інвентаризаційному плані чорним кольором наносяться межі земельних ділянок згідно з документами, що посвідчують право на земельну ділянку, і Державним земельним кадастром; червоним кольором – межі земельних ділянок за результатами проведення інвентаризації земель.

Проведення інвентаризації земель Бориспільської міської ради переслідувало наступні цілі: визначення кількісного складу земель міста та аналіз фактичного використання земельних ресурсів; одержання достовірної інформації для вирішення питань щодо припинення права користування земельними ділянками, які використовуються не за цільовим призначенням, з порушенням земельного законодавства і встановлених вимог або ж нерационально; розробку, інсталяцію та підтримку роботи програмного комплексу "Бориспільська автоматизована земельно-інформаційна система (БАЗІС)" на базі матеріалів інвентаризації.

Земельні ділянки були сформовані у програмному комплексі "Digitals". В результаті отримано каталоги координат кутів зовнішніх меж земельних ділянок в системі координат СК-63 і обчислено по координатах їх площі.

В результаті камеральних робіт територія міста Бориспіль загальною площею 3701,4 га була структурована на 24 інвентаризаційних квартали; складено робочий інвентаризаційний план; вираховано площі усіх

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

	Рілля
	Будівлі і споруди
	Прибудинкова територія (присадиби)
	Прибудинкова територія (багатоповерхова забудова)
	Проїзди, проходи, площадки
	Землі кладовищ
	Під зеленими насадженнями
	Зелені насадження загального користування
	Землі вулиць, набережних, площ
	Під залізницями
	Для виробництва та розподілення електроенергії
	Водойми
	Перелоги
	Землі рекреаційного призначення
	Для водозабезпечення та очищення стічних вод
	Землі, які використовуються в комерційних цілях
	Землі громадського призначення
	Землі транспорту і зв'язку
	Землі технічної інфраструктури
	Території відведені або зайняті будівництвом
	Під гідротехнічними спорудами
	Спортивні та дитячі майданчики
	Інші
	Лінія ЛЕП
	Межа м. Бориспіль

Рис. 1. Легенда до інвентаризаційного плану м. Бориспіль

інвентаризаційних одиниць у встановлених межах; нанесено комунікації (ЛЕП, магістральні газопроводи високого тиску, трансформатори) на зведений інвентаризаційний план; нанесено зони обмежень у використанні земельних ділянок навколо кладовищ, ЛЕП, магістральних газопроводів високого тиску, трансформаторів, водойм; складено експлікації земель, розподілено їх по землекористувачах (власниках землі) та угіддях по формі 6-зем; створено зведений інвентаризаційний план м. Бориспіль в масштабі 1:2000.

Робочий інвентаризаційний план складався в програмному продукті "Digitals", який дозволяє робити збір векторної інформації з растрових зображень (ручну векторизацію). Створення інвентаризаційного плану умовно можна розділити на два етапи: перший – це збір (векторизація) об'єктів, другий – внесення семантичної інформації (заповнення параметрів).

Векторизація виконувалася на базі зальоту аерофотозйомки з відповідною точністю масштабу 1:1000. Похибка векторизації не повинна перевищувати 20 см на плані. По суті, інвентаризаційний план представляв собою цифрову карту з набором шарів, кожен з яких містить сукупність векторних об'єктів та атрибутивних даних.

Векторизація земельних ділянок здійснювалась в шарі Ділянка. Під земельною ділянкою розуміється частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

В межах кожної ділянки можна виділити угіддя, які збиралися в однойменному шарі. Головною ознакою, що покладена в основу розділення окремих видів угідь є характер використання землі. Класифікують угіддя враховуючи основне призначення та систематичне використання окремих ділянок для певних виробничих цілей.

Для об'єктів шару Ділянка обов'язковими для заповнення є наступні параметри:

- Площа – вказувалася фактична площа земельної ділянки, у гектарах.
- AD – уноситься інформація про місцезнаходження земельної ділянки.
- NM – уноситься прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або назва юридичної особи – власника (користувача) земельної ділянки.
- TX – цільове призначення (використання) земельної ділянки.
- PF – код форми власності.
- PV – дані про вид та термін дії права на земельну ділянку.
- KZ – уноситься шифр рядка категорії власника або користувача земельної ділянки.
- CV – уноситься код цільового призначення (використання) земельної ділянки.

– LE – заповнюється інформація про договір оренди земельної ділянки.

– Площа по ДА – площа земельної ділянки згідно державного акта на право власності на земельну ділянку (якщо такий є); заповнення цього параметру дозволяє виявити розбіжності між фактичною площею земельної ділянки та площею, зазначеною у державному акті.

Для об'єктів шару Угіддя набір параметрів наступний:

– Площа – вказується фактична площа земельного угіддя в гектарах.

– Характер вогнестійкості – для споруд (КН або КЖ) або ж Характер покриття (для проїжджих частин).

– CN – уноситься код угіддя земельної ділянки.

– Поверховість – для споруд.

– Пояснювальний запис – подається для позначення закладів торгівлі, соціально-побутової, культурної сфери тощо.

– Власна назва – вказується власна назва закладу/установи.

Готовий інвентаризаційний план представляє собою цифрову карту, придатну для подальшого використання в геоінформаційному середовищі.

В ході створення інвентаризаційного плану була виявлена невідповідність документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку її реальному місцю знаходження та розмірам, межі 284 земельних ділянок перетинаються між собою, виявлені накладки, які не вилучені з актів постійного користування. В результаті векторизації актуальних матеріалів аерофотозйомки були відтворені фактичні місце розташування та конфігурація земельних ділянок.

Створення зведеного інвентаризаційного плану висвітлило ряд проблем, які існують в місті Бориспіль, а саме: невизначеність прибудинкових територій під багатоповерховими житловими будівлями; не оформлені належним чином ділянки під ЛЕП; 80 земельних ділянок, на які видані державні акти, розташовані за існуючими межами м. Борисполя – це є одним із чинників для розширення та встановлення на місцевості нових меж міста; для частини об'єктів вулично-дорожньої мережі містобудівною документацією не визначені червоні лінії; потребує впорядкування присвоєння адрес житловим будинкам; території передбачені генеральним планом м. Бориспіль як зона озеленення передані в оренду, що унеможливорює безперешкодний доступ до них.

Всі висновки можуть слугувати для прийняття органами місцевого самоврядування відповідних рішень.

Висновок. Картографічний метод подання інформації є ефективним та наочним при використанні земельно-інформаційних технологій. Він слугує головним джерелом просторово-тимчасової інформації в системі географічних і прямокутних координат, що є основою для координатної

прив'язки (географічної локалізації) інформації, що надходить у систему і має просторову природу.

Дані з інвентаризації земель використовуються при поточному та перспективному плануванні органами місцевого самоврядування, уповноваженими здійснювати управління в галузі використання та охорони земель, є невід'ємною частиною вхідної інформації для ведення державного земельного кадастру, а також використовуються для оподаткування, відповідно до Податкового кодексу України.

Рецензент – доктор географічних наук, доцент Л. М. Даценко

Література:

1. *Горбатюк, В. М.* Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами [Текст] / В. М. Горбатюк, В. Н. Дмитрусенко // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. – К. : КНУБА, 2008. – Вип. 31. – С. 91-96.

2. *Земельний кодекс України: станом на 25 жовтня 2001 р.* [Текст] / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2006. – 212 с. – (Бібліотека офіційних видань).

3. *Мартин, А. Г.* Інвентаризація земель: як її здійснювати у сучасних умовах? [Електронний ресурс] / А. Г. Мартин. – Режим доступу до статті: http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-508&Itemid=87.

4. *Постанова Кабінету Міністрів України Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель від 23.05.2012 № 513* [Електронний ресурс] – Режим доступу до статті: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF>.

5. *Про затвердження Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів: Наказ № 85 від 26.08.97* [Електронний ресурс] / Державний комітет України по земельних ресурсах. – Режим доступу до статті: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0522-97>.

6. *Про землеустрій. Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV* [Текст] / Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2002. – № 3. – 27 с.

7. *Світличний, О. П.* Раціональне використання та охорона земельних ресурсів : поняття і зміст [Текст] / О. П. Світличний // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 50-53.

8. *Третьяк, А. М.* Управління земельними ресурсами: Навчальний посібник [Текст] / А. М. Третьяк, О. С. Дорош. – Вінниця : Нова Книга, 2007 – 360 с.

А. А. Рыбак, С. В. Титова

КАРТОГРАФИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ КАК СОСТАВЛЯЮЩЕЙ РАЦИОНАЛЬНОГО ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

Раскрыта суть инвентаризации земель как составляющей рационального природопользования, проанализированы методические рекомендации по инвентаризации земель и представлена роль картографических материалов в обеспечении землеустроительных работ на примере инвентаризации земель г. Борисполь.

Ключевые слова: рациональное природопользование, инвентаризация земель, картографический метод исследования.

A. Rybak, S. Titova

MAPPING PROVIDING OF LAND INVENTORY AS A COMPONENT OF ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

The sense of land inventory as a part of environmental management was developed, guidelines of land inventory were analyzed and the role of mapping materials in providing land management activities for example inventory of Boryspil town was presented.

Keywords: environmental management, land inventory, mapping research method.

Надійшла до редакції 12 вересня 2012 р.