**Лекція 1. Теоретичні основи економіки землеустрою**

***Питання, що розглядаються під час лекції:***

* 1. Сутність та предмет економіки землеустрою.
  2. Землеустрій як економічна категорія, його зміст.
  3. Роль землеустрою у різних сферах життєдіяльності людини.
  4. Основні напрями розвитку землеустрою в сучасних умовах.

***Питання до практичного заняття:***

* 1. Обґрунтуйте зміст економіки землеустрою.
  2. Що є предметом економіки землеустрою?
  3. У чому проявляється економічна сутність землеустрою?
  4. Розкрийте зміст землеустрою.
  5. Охарактеризуйте напрями розвитку землеустрою в сучасних умовах.
  6. Яку роль виконує землеустрій у ринковій економіці?

***Основні поняття і терміни***

**Економіка землеустрою** – наука про раціональне та ефективне використання земельних ресурсів, щодо організації охорони землі та підвищення її родючості.

**Предмет економіки землеустрою** – система організаційно-економічних та виробничих відносин, що регулюють процеси використання та охорони земель з метою підвищення їх ефективності та сприяють обґрунтуванню землевпорядних рішень.

**Основні задачі курсу** – обґрунтування ролі економіки землеустрою в системі регулювання земельних відносин, пошук найбільш ефективних шляхів використання землі, вибір пріоритетних та перспективних напрямів ведення виробництва на землі.

**Землеустрій** – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб’єктів господарювання, що здійснюється під впливом суспільно- виробничих відносин та розвитку продуктивних сил.

Основою для прийняття управлінських рішень щодо ефективного використання земель є інформація, яку отримує суб’єкт управління від об’єкта управління. На підставі такої інформації приймаються адекватні заходи, які відповідають інтересам суб’єкта управління. Звичайно є багато шляхів отримання такої інформації, проте особливий інтерес становить моніторинг земель.

Моніторинг земель як функція державного управління землями становить систему спостереження за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення його змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негатив- них процесів.

Залежно від охоплених спостереженнями територій моніторинг земель поділяється на такі *види*:

* *глобальний* (пов’язаний із міжнародними науково- технічними програмами);
* *національний* (охоплює всю територію країни);
* *регіональний* (проводиться на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов);
* *локальний* (проводиться на територіях нижче регіонального рівня, зокрема окремих земельних ділянок та елементарних структур ландшафтно-екологічних комплексів).На локальному рівні моніторинг земель проводять районні, міські відділи, управління земельних ресурсів, на регіональному – обласні, Київське, міські головні управління земельних ресурсів, на національному – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр).

В Україні ведення моніторингу земель вперше було передбачено Земельним кодексом, прийнятим 18 грудня 1990 р. Однак, фактично систематичні спостереження за станом земельних ресурсів розпочалися в нашій країні після затвердження Кабінетом Міністрів України 20 серпня 1993 р. Положення про моніторинг земель.

Отже, моніторинг земель є важливою функцією управління у сфері використання та охорони земель.

Об’єктом моніторингу є весь земельний фонд України незалежно від форм власності на землю.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (знімання, обстеження і дослідження), виявлення змін у ньому, а також оцінки цього стану і процесів, пов’язаних із землями.

*Завданнями моніторингу земель є:*

* довгострокові систематичні спостереження за станом земель;
* аналіз екологічного стану земель;
* своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін, прогноз і вироблення рекомендацій щодо запобігання негативним процесам та усунення їхніх наслідків;
* інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державно го контролю за використанням та охороною земель, а також власників земельних ділянок.

Проведення моніторингу земель забезпечує Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) за участю міністерств, відомств, установ.

Основою його технічного забезпечення є національна автоматизована інформаційна система.

Нагальна необхідність об’єктивної оцінки екологічного стану земель, яку проводять органи Держгеокадастру, потребує реалізації *цілого комплексу обов’язкових заходів*, а саме:

* збір інформації про стан земель за спеціальним переліком по- казників;
* створення банку даних;
* аналіз і обробка інформації;
* порівняння фактичних параметрів з нормативними;
* районування земель за категоріями згідно з нормативами;
* розробка заходів реагування адекватному екологічному ста- нові земель.

Інформацію, одержану у процесі ведення спостережень за ста- ном земельного фонду, узагальнюють у районах, містах, областях, а також по деяких природних комплексах і передають пунктам зби- рання автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського міського головного управління земельних ресв та Держгеокадастру.

На підставі зібраної інформації та результатів оцінки стану зе- мельного фонду складають щорічні доповіді, оперативні зведення, прогнози та рекомендації, які подають до місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування і Держгеокадастру для вжиття заходів, спрямованих на запобігання наслідкам негативних процесів.

**Державний земельний кадастр**

Термін «кадастр» означає систематизовану сукупність даних стосовно кількісної та якісної характеристик відповідних видів природних ресурсів чи явищ.

Державний земельний кадастр – один з різновидів кадастрів природних ресурсів, до яких, крім нього, включаються: водний кадастр, лісовий кадастр, кадастр тваринного світу, кадастр рослинного світу та ін.

Державний земельний кадастр являє собою єдину державну систему земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру ви- знання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характери- стики, розподіл серед власників землі і землекористувачів. Оперативність і точність даних земельного кадастру забезпечується використанням аерокосмічних зйомок та застосуванням методів дистанційного зондування земної поверхні.

Правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру визначено Законом України від 07 липня 2011 р. «Про Державний земельний кадастр».

Ведення державного земельного кадастру – одна з функцій державного управління у сфері землекористування та охорони земель. Його значення полягає в тому, що він є державним інформаційним ресурсом. Призначення державного земельного кадастру по- лягає в забезпеченні необхідною інформацією органів державної влади й органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ та організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням та охороною земель, економічного й екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою (ст. 194 ЗК України).

**Кадастрове зонування земель** – це розділення їх на земельні ді- лянки за різним цільовим призначенням і правовим режимом вико- ристання. Кадастрове зонування включає встановлення: місця роз- ташування обмежень щодо використання земель; меж кадастрових зон та кварталів; меж оціночних районів та зон; кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці) (ст. 197 ЗК).

**Кадастрові зйомки** згідно зі ст. 198 ЗК України – це комплекс робіт, що виконуються для визначення та відновлення меж земель- них ділянок. Вони включають: геодезичне встановлення меж земель- ної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власни- ками і землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання земель; виготовлення кадастрового плану.

**Бонітування ґрунтів** відповідно до ст. 198 ЗК України становить порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Воно проводиться за 100- бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

**Економічна оцінка земель** – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Вона повинна з достатньою точністю відобразити відмінності в якості земель з точки зору економічної родючості ґрунтів при досягнутому рівні інтенсивності землеробства.

Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення. Вона визначається в умовних кадастрових гектарах або грошовому виразі.

Грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при зміні суб’єктів права власності на земельні ділянки, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку тощо. Вона визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок **може бути нормативною та експертною**.

Державна реєстрація земельних ділянок є складовою автоматизованої системи державного земельного кадастру та необхідним елементом виникнення суб’єктивного права власності та права постійного користування на земельну ділянку. Відповідно до ст. 125 ЗК України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Державний реєстр земель складається з двох частин – книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі з за- значенням кадастрових номерів земельних ділянок; Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку (ст. 202 ЗК України).

З набранням чинності Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, визначено новий порядок ведення дер- жавної реєстрації земельних ділянок.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така доку- ментація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Відповідно до законодавства державну реєстрацію земельної ділянки здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Державні кадастрові реєстратори наділені широкими повноваженнями щодо проведення реєстрації земельних ділянок. Саме вони приймають рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у такій реєстрації.

Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного ка- дастру.

Першим кроком у процесі проведення реєстрації земельної ділянки є подання державному кадастровому реєстратору заяви про державну реєстрацію земельної ділянки.

Право на подання такої заяви мають:

* особа, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документа- ції із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділян- ки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноважена нею особа;
* власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об’єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважена ними особа;
* орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

До заяви в обов’язковому порядку додаються:

* оригінал погодженої відповідно до законодавства документа- ції із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов’язковій державній експертизі);
* електронний документ, який містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель і є підставою для внесення даних до Державного земельного кадастру;
* документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Державний кадастровий реєстратор у момент надходження до нього заяви про державну реєстрацію земельної ділянки перевіряє:

* повноваження особи, що звернулася з такою заявою;
* наявність повного пакета документів, необхідних для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;
* розташування об’єкта Державного земельного кадастру на території дії його повноважень;
* придатність електронного документа для проведення його перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі відповідності заяви разом з документами вимогам, визначеним законодавством, державний кадастровий реєстратор приймає заяву до розгляду по суті та обліковує її шляхом реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їй реєстраційного номера та фіксацією дати її реєстрації. Заява реєструється в день її надходження в порядку черговості. Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою її прийняття. Законодавством визначено строк проведення державної реєстрації земельної ділянки, який становить 14 календарних днів з дня реєстрації заяви.

Протягом визначеного строку державний кадастровий реєстратор опрацьовує подані документи і за результатами проведеної робо- ти здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

* за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;
* відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);
* робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію.

Проставлення державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є підставою для передачі відповідної документації на за- твердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню відповідним органом). На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки державний кадастровий реєстратор на безоплатній основі надає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Державний кадастровий реєстратор може приймати рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки в разі:

* невідповідності поданих документів вимогам законодавства;
* розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;
* розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого державного кадастрового реєстратора;
* подання заявником документів не в повному обсязі.

У таких випадках державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земель- ного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом угідь. При обліку кількості земель виділяють землі: у межах населених пунктів; за категоріями; за формами власності; зрошуванні й осушенні землі тощо (ст. 203 ЗК України). Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів. Він містить: класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель; характеристику земель за товщиною гуму- сового горизонту, вмістом гумусу і поживних рухомих речовин, механічним складом ґрунтів; характеристику культуртехнічного стану природних кормових угідь тощо. Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держгеокадастр України та його територіальні органи: обласні головні управліннями, Київське та Севастопольське міські головні управління- ми, міські (міст обласного та районного значення) управління (відділи), районні відділи земельних ресурсів. Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр.