

М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула, Н.Р. Шпik

КАДАСТР НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

ПІДРУЧНИК

2-ге видання

Затверджено Міністерством освіти і науки України

Львів
“Новий Світ-2000”

2020

УДК 336.211.1

ББК 65.9 (4 укр) 32-517

*Затверджено Міністерством освіти і науки України як підручник
для студентів із спеціальності “Землепорядкування та кадастр”
вищих навчальних закладів*

Рецензенти:

*доктор технічних наук **М.Г. Лихогруд**
(Державний Комітет України по земельних ресурсах)*

*доктор економічних наук **Б.М. Данилишин** (Рада по вивченню
продуктивних сил України НАН України)*

Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р.

П64 Кадастр населених пунктів: Підручник. – Львів: “Новий Світ-2000”,
2020. – 404 с.

ISBN 966-7827-33-X “Новий Світ-2000”

Висвітлюються теоретичні основи державного земельного кадастру населених пунктів, дається загальна характеристика, зміст його складових частин і порядок ведення в населених пунктах. Розкриваються особливості ведення державного земельного кадастру населених пунктів, особливості містобудівних чинників, які впливають на організацію раціонального використання земель населених пунктів. В окремому розділі вказуються напрямки організації раціонального використання і охорони земель населених пунктів.

Для студентів землепорядних факультетів та відділень вищих навчальних закладів, фахівців державних землепорядних органів.

УДК 336.211.1

ББК 65.9 (4 укр) 32-517

ISBN 966-7827-33-X “Новий Світ-2000”

ЗМІСТ

ПЕРЕДНЄ СЛОВО	6
Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ КАДАСТРУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	8
1.1. Історичний розвиток населених пунктів	8
1.2. Поняття земель населених пунктів і їх соціально-економічне значення	18
1.3. Поняття земель житлової і громадської забудови	37
1.4. Класифікація населених пунктів	40
1.5. Призначення і зміст кадастру населених пунктів	48
1.6. Правовий режим використання земель населених пунктів	50
1.7. Земельний кадастр як основа містобудівного кадастру	77
Розділ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА КАДАСТРУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	81
2.1. Об'єкт, одиниця й елемент кадастру населених пунктів	81
2.2. Види і принципи кадастру населених пунктів	87
2.3. Організація ведення кадастру населених пунктів	89
2.4. Текстові і картографічні матеріали кадастру та способи їх отримання	98
2.5. Інвентаризація земель населених пунктів	105
2.6. Автоматизація ведення земельного кадастру населених пунктів	114
Розділ 3. СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ І ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	119
3.1. Кадастр населених пунктів як інформаційна база в організації використання земель	119
3.2. Кадастрове зонування земель населених пунктів	124
3.3. Кадастрові зйомки земель населених пунктів	132
3.4. Комплексна оцінка території населених пунктів	152
3.5. Грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів	162
3.5.1. Методичні основи грошової оцінки земельних ділянок	

населених пунктів	162
3.5.2. Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнта місцерозташування земельної ділянки	169
3.5.3. Визначення функціональних та локальних чинників у межах економіко-планувальних зон	171
3.5.4. Вихідна інформація для визначення базової вартості земель ..	173
3.5.5. Грошова оцінка забудованих територій	175
3.5.6. Грошова оцінка земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя	185
3.5.7. Грошова оцінка окремої земельної ділянки	189
3.5.8. Оформлення звіту про грошову оцінку земель населеного пункту	190
3.5.9. Використання землевпорядної документації в грошовій оцінці	191
3.6. Державна реєстрація земельних ділянок населених пунктів ..	198
3.7. Облік кількості та якості земель населених пунктів	213
3.8. Земельний баланс населених пунктів	000000

Розділ 4. ЗАСТОСУВАННЯ КАДАСТРОВИХ ДАНИХ ДЛЯ ОРГАНІЗАЦІЇ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

4.1. Використання даних кадастру для регулювання ринку землі	235
4.1.1. Правові основи ринкових земельних відносин	235
4.1.2. Оподаткування земельних ділянок в Україні	246
4.1.3. Ринок землі в Україні	255
4.2. Економічний механізм управління земельними ресурсами населених пунктів (на прикладі Львівської агломерації)	265
4.3. Конкурентні засади продажу земельних ділянок у населених пунктах	280
4.4. Кадастр, як інформаційна база розробки генеральних планів населених пунктів	289
4.4.1. Концепція розвитку міста, селища	292
4.4.2. Генеральний план міста, селища	294
4.4.3. Порядок розроблення, коригування, погодження і затвердження містобудівної документації з планування територій сільських населених пунктів	306
Додаток 1. Техніко-економічні показники	315

Розділ 5. ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	319
5.1. Зонування земель населених пунктів	319
5.2. Зонування території населеного пункту і його вплив на організацію раціонального використання земель (на прикладі м. Рава-Руська Львівської області).	345
5.3. План земельно-господарського устрою як основа реформування земельних відносин у населених пунктах.	351
5.4. Контроль за використанням і охороною земель населених пунктів	362
Короткий термінологічний словник	285
Список рекомендованої літератури	285

ПЕРЕДНЄ СЛОВО

Реформування земельних відносин в Україні охоплює всі категорії земель і базується на всесторонніх даних про землю, які містить державний земельний кадастр. Нарівні із землями сільськогосподарського призначення, які в найбільшій мірі охоплені реформуванням щодо форм власності на землю і господарювання на ній, інтерес в цьому плані становлять і землі населених пунктів, тобто житлової та громадської забудови. На їх території нараховується 4,5 млн. га сільськогосподарських земель, 299,4 тис. га забудованих земель, 289,9 тис. га лісів та інших лісовкритих площ, 64,5 тис. га відкритих заболочених земель, 0,5 тис. га радіоактивно-забруднених сільськогосподарських угідь, 153,9 тис. га відкритих земель без рослинного покриву, 134,3 тис. га під водами.

Все виробництво базується на землі, яка є головним засобом виробництва в сільському господарстві і просторовим базисом в інших галузях. Відповідно до галузі змінюється інтенсивність використання землі. Найбільш висока вона в містах, де капіталовкладення на одиницю площі складають значні суми грошей в порівнянні з землями сільськогосподарського призначення.

Серед земель населених пунктів особливий характер має використання земель міст, зокрема обласного та районного підпорядкування. Тому її раціональне використання суттєво впливає на економічний стан господарювання юридичних і фізичних осіб на території населених пунктів, що має важливе значення в умовах ринкової економіки.

Ведення державного земельного кадастру в населених пунктах є особливо актуальним тому, що до початку земельної реформи тут не існувало землевпорядної служби і земельний кадастр фактично не вівся, внаслідок чого у землевласників і землекористувачів були відсутні документи на право користування землею, не проводилася державна реєстрація земельних ділянок, не впорядкованим був кількісний облік та й не здійснювався належний контроль за використанням і охороною земель. Такий стан земельного кадастру в населених пунктах сприяє випадкам порушення земельного законодавства, в тому числі самовільного зайняття земельних ділянок, ухилення від сплати земельного податку, орендної плати, реєстрації земельних ділянок, в результаті чого державний і місцевий бюджети недоодержують значні суми коштів. Статистичні дані свідчать про те, що хоч загальна площа земель населених пунктів значно менша, ніж земель сільськогосподарського призначення, однак грошова оцінка їх значно вища, внаслідок чого і вища сума надходжень до державного і місцевого бюджетів від справляння плати за землю.

Порядок ведення державного земельного кадастру населених пунктів має свої особливості і потребує створення такої системи даних, яка характеризувала б земельні ділянки в комплексі з відомостями про будівлі і споруди, розміщені на їх території. Це означає, що матеріали земельного кадастру потрібно доповнити відомостями про правовий і господарський стан та народногосподарську цінність будівель і споруд, інженерно-транспортних мереж, територіальних зон як важливих атрибутів міського господарства.

На організацію раціонального використання і охорони земель населених пунктів впливають особливості містобудівних чинників – такі як зонування території, стан об'єктів нерухомості, комплексна оцінка території та їх розміри.

Необхідність застосування земельнокадастрових даних для організації раціонального використання земель населених пунктів стає особливо актуальною у зв'язку купівлею-продажем земельних ділянок, проведенням аукціонів, даруванням, передачею у спадщину, обліком землі разом із нерухомістю. Об'єктивні дані земельного кадастру населених пунктів стануть базою для діяльності не лише землевпорядних органів, але й таких структур, як земельний банк, земельна біржа, земельний суд, земельна поліція.

Автори будуть вдячні за всі зауваження та побажання щодо покращення змісту та структури підручника, які можна надсилати до видавництва "Новий Світ-2000" за їх адресою, що вказана в кінці книги.

Автори та видавці