

ЛЕКЦІЯ

Тема: Інвентаризація земель

Дисципліна: Містобудівний кадастр

Курс: 4, група Г341

Спеціальність: Геодезія та землеустрій

Тривалість: 30 хвилин

Дата проведення: 06.03.2025 р.

План

1. Поняття інвентаризації земель

- Визначення та мета інвентаризації земель.
- Різновиди інвентаризаційних робіт.

2. Порядок проведення інвентаризації земель

- Етапи виконання інвентаризаційних робіт.
- Робота з кадастровою документацією.
- Внесення змін до Державного земельного кадастру.

3. Законодавче регулювання

- Основні нормативні акти України.
- Вимоги до документального оформлення результатів інвентаризації.

1. Поняття інвентаризації земель

Інвентаризація земель — це комплекс заходів, спрямованих на виявлення, облік, перевірку та актуалізацію даних про земельні ділянки, їх межі, правовий статус, власників і користувачів. Вона є важливою складовою ведення Державного земельного кадастру та забезпечує точність і достовірність інформації про земельні ресурси.

Основними завданнями інвентаризації є:

1. Упорядкування кадастрових даних — виявлення та виправлення невідповідностей у межах земельних ділянок.
2. Оновлення інформації — уточнення площ, категорій земель та їх фактичного використання.
3. Запобігання земельним конфліктам — встановлення точних меж ділянок, усунення накладань та суперечностей.

4. Забезпечення законності землекористування – виявлення самовільно зайнятих земельних ділянок або неправомірного використання землі.
5. Підвищення ефективності управління землями – планування використання земельних ресурсів на основі актуальних даних.

Інвентаризація є важливим етапом для правильного оподаткування землі, містобудівного планування, а також для підготовки до земельних аукціонів чи розподілу державних земель.

Інвентаризація земель може бути **класифікована за обсягом, метою та способом виконання.**

За обсягом виконання:

1. Повна інвентаризація – охоплює всі земельні ділянки певної території (населений пункт, кадастровий квартал, район).
2. Часткова інвентаризація – проводиться для конкретних земельних ділянок або окремих категорій земель (наприклад, лише землі сільськогосподарського призначення).

За метою проведення:

1. Регулярна (планова) – виконується періодично для оновлення кадастрових даних.
2. Позапланова (спеціальна) – проводиться у разі потреби, наприклад, при зміні законодавства, підготовці до продажу земель або після природних катаклізмів (повені, землетруси).

За способом виконання:

1. Польова інвентаризація – включає виїзд на місцевість, вимірювання меж, фотофіксацію та інші види збору інформації.
2. Камеральна інвентаризація – виконується у офісі на основі аналізу картографічних матеріалів, даних Державного земельного кадастру та архівних документів.
3. Автоматизована (ГІС-інвентаризація) – здійснюється із застосуванням геоінформаційних систем (ГІС), супутникових знімків та аерофотозйомки.

Отже, інвентаризація земель є важливим процесом, що дозволяє контролювати та ефективно управляти земельними ресурсами. Вона забезпечує точність кадастрової інформації, допомагає запобігти конфліктам щодо землекористування та сприяє законному оформленню земельних ділянок. Сучасні методи, такі як ГІС та дистанційне зондування Землі, значно спрощують і прискорюють процес інвентаризації.

2. Порядок проведення інвентаризації земель

Процес інвентаризації складається з таких основних етапів:

1. Підготовчий етап

- Визначення території для інвентаризації.
- Отримання вихідних даних (кадастрові карти, реєстраційні документи, матеріали попередніх обстежень).
- Узгодження завдань з органами місцевого самоврядування, землевласниками та землекористувачами.
- Розробка графіку виконання робіт.

2. Польові роботи

- Виїзд на місцевість та збір фактичної інформації.
- Геодезичне визначення меж земельних ділянок, проведення вимірювань.
- Фотофіксація об'єктів, що можуть впливати на межі ділянок.
- Виявлення невідповідностей між фактичним станом земель та кадастровими даними.

3. Камеральні роботи

- Обробка отриманих даних, коригування кадастрових карт.
- Аналіз правовстановлюючих документів на земельні ділянки.
- Визначення невідповідностей у правовому статусі землекористування.

4. Оформлення результатів інвентаризації

- Складання звіту про інвентаризацію земель.
- Розробка пропозицій щодо усунення виявлених невідповідностей.
- Узгодження підсумкових матеріалів з відповідними державними органами.

5. Офіційне внесення змін

- Внесення оновлених даних до Державного земельного кадастру (ДЗК).
- Реєстрація змін у державних органах.

- Надання оновлених кадастрових документів власникам і користувачам земельних ділянок.

Робота з кадастровою документацією

Кадастрова документація відіграє ключову роль у процесі інвентаризації.

Основні документи, що використовуються під час інвентаризаційних робіт:

- Кадастровий план земельної ділянки – містить інформацію про межі ділянки, її площу та місце розташування.
- Дані з Державного земельного кадастру – включають кадастровий номер, форму власності, цільове призначення.
- Правовстановлюючі документи – державні акти, договори оренди, витяги з Реєстру речових прав на нерухоме майно.
- Матеріали геодезичних вимірювань – результати GPS-координування та картографічних зйомок.
- Архівні документи – попередні акти інвентаризації, матеріали землеустрою, генеральні плани населених пунктів.

Процес роботи з кадастровою документацією передбачає аналіз, порівняння та виявлення невідповідностей, що можуть стосуватися площі, меж ділянки або її правового статусу.

Внесення змін до Державного земельного кадастру

Якщо під час інвентаризації виявлено розбіжності, необхідно провести офіційне внесення змін до Державного земельного кадастру (ДЗК).

Цей процес включає такі кроки:

1. Підготовка необхідних документів

- Заява про внесення змін.
- Акт інвентаризації земельної ділянки.
- Висновок про виявлені невідповідності.
- Оновлений кадастровий план.

2. Подання документів до органів ДЗК

- Дані подаються до територіального органу Держгеокадастру або через електронний сервіс кадастрової реєстрації.
- Перевірка документів спеціалістами кадастрової служби.

3. Прийняття рішення про внесення змін

- У разі позитивного рішення інформація оновлюється в кадастровій базі.
- Власник або користувач отримує оновлений витяг з Державного земельного кадастру.

4. Завершення процесу

- Дані оновлюються у загальнодержавній кадастровій системі.
- Землевласник отримує юридично чинні документи, які відображають актуальний стан земельної ділянки.

Отже, порядок проведення інвентаризації земель включає підготовчі, польові, камеральні роботи, оформлення результатів та внесення змін до кадастру. Робота з кадастровою документацією дозволяє виявляти помилки та забезпечує точність кадастрового обліку. Внесення змін до Державного земельного кадастру гарантує правову визначеність земельних ділянок, запобігає земельним спорам та забезпечує ефективне управління земельними ресурсами.

3. Законодавче регулювання

Інвентаризація земель в Україні здійснюється відповідно до чинного законодавства, яке регламентує порядок проведення робіт, вимоги до документації та внесення змін до Державного земельного кадастру.

Основні нормативні акти України

1. Земельний кодекс України (ЗКУ)

- Визначає правові засади земельних відносин.
- Стаття 186-1 регулює питання інвентаризації земель.

2. Закон України «Про Державний земельний кадастр»

- Встановлює порядок ведення кадастру та внесення змін.
- Визначає вимоги до кадастрових реєстрів та картографічних матеріалів.

3. Закон України «Про землеустрій»

- Регламентує процедуру інвентаризації земель.
- Визначає порядок ведення землеустрою та кадастрової документації.

4. Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 23.12.2020 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»

- Містить детальний механізм виконання інвентаризаційних робіт.
- Визначає обов'язки органів влади, власників та користувачів земель.

5. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 509 від 03.11.2021 «Про затвердження Інструкції з ведення Державного земельного кадастру»

- Описує вимоги до внесення змін у кадастрові дані.
- Встановлює порядок ведення електронного кадастру.

6. Закон України «Про оцінку земель»

- Регулює питання грошової оцінки земель під час інвентаризації.
- Визначає критерії оцінювання ділянок для містобудування та сільського господарства.

Вимоги до документального оформлення результатів інвентаризації

Після завершення інвентаризації земель складається комплекс документів, які підтверджують результати роботи та є підставою для внесення змін у Державний земельний кадастр.

1. Основні документи за результатами інвентаризації:

- Акт інвентаризації земельної ділянки – містить відомості про її площу, межі та статус.
- Кадастровий план земельної ділянки – графічне відображення меж ділянки.
- Перелік виявлених невідповідностей – включає аналіз помилок та пропозиції щодо виправлення.
- Електронний XML-файл для внесення змін у Державний земельний кадастр.

2. Процедура погодження та реєстрації результатів інвентаризації:

- Подання документів до органів Держгеокадастру.
- Проведення експертизи документів.
- Внесення змін до реєстру кадастрових номерів та картографічних матеріалів.
- Видача витягу з Державного земельного кадастру власникам чи користувачам ділянок.

Отже, законодавче регулювання інвентаризації земель базується на Земельному кодексі України, законах про кадастр і землеустрій, а також постановах уряду. Вимоги до документального оформлення передбачають складання кадастрових планів, актів інвентаризації та внесення змін у Державний земельний кадастр. Дотримання законодавчих норм гарантує правову визначеність земельних ділянок, забезпечує актуальність кадастрових даних та сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами.

Питання для закріплення матеріалу

1. Поняття інвентаризації земель

- Що таке інвентаризація земель?
- Яка основна мета проведення інвентаризації земель?
- Які завдання виконує інвентаризація земель?
- Чому важливо оновлювати кадастрові дані?
- Як інвентаризація допомагає уникати земельних конфліктів?
- Які основні види інвентаризації земель існують?
- Чим відрізняється повна інвентаризація від часткової?
- У яких випадках проводиться спеціальна інвентаризація земель?
- Які методи виконання інвентаризаційних робіт існують?
- Як використання геоінформаційних систем (ГІС) спрощує інвентаризацію земель?

2. Порядок проведення інвентаризації земель

- Які основні етапи виконання інвентаризації земель?
- Що входить до підготовчого етапу інвентаризації?
- Які дані використовуються під час польових робіт?
- Чому важливо проводити геодезичні вимірювання при інвентаризації земель?
- Які роботи виконуються на камеральному етапі інвентаризації?

- Які документи складаються за результатами інвентаризації земель?
- Які органи відповідають за узгодження результатів інвентаризації?
- Як вносяться зміни до Державного земельного кадастру?
- Які документи необхідні для реєстрації змін у ДЗК?
- Які наслідки може мати невчасне внесення змін до кадастру?

3. Законодавче регулювання інвентаризації земель

- Які нормативні акти регулюють проведення інвентаризації земель в Україні?
- Які положення Земельного кодексу України стосуються інвентаризації земель?
- Яку роль у процесі інвентаризації відіграє Закон України «Про Державний земельний кадастр»?
- Які вимоги до ведення кадастрової документації передбачені законом «Про землеустрій»?
- Як Постанова Кабінету Міністрів № 1051 регулює порядок інвентаризації земель?
- Які основні вимоги до оформлення актів інвентаризації земель?
- Який порядок подання документів до Держгеокадастру для внесення змін у кадастр?
- Що таке витяг з Державного земельного кадастру і для чого він потрібен?
- Які наслідки можуть бути за недотримання вимог законодавства при проведенні інвентаризації?
- Як законодавство України впливає на цифровізацію кадастрових даних?