

ОСОБЛИВОСТІ ТА НАПРЯМКИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ТЕХНОЛОГІЙ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ РОБІТ НА МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЯХ

П. Кахнич, І. Мельничук, М. Кахнич

Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне

Ключові слова: кадастр, землеустрій, межі населених пунктів.

Постановка проблеми

Земельні ресурси міст складають 1,2 млн. га, з них: 12,8 % – під житловим будівництвом (зокрема 6,7 % – під одноповерховим), 9,6 % – під промисловими забудовами, 2,4 % – землі комерційного використання. Із загальної площі міст тільки близько 200 тис. га (17 %) земель не можуть бути передані у власність громадян і юридичних осіб. Водночас майже 50 % земельного податку держави збирається в містах. Зважаючи на це, підвищення ефективності використання міських земель є необхідною умовою успішного проведення економічних і соціальних перетворень, що покладає на органи місцевого самоврядування відповідальність за реалізацію інтересів усіх суб'єктів земельних відносин та забезпечення цілеспрямованого розвитку міста.

За останні роки помітно зріс інтерес до регулювання земельних відносин у містах, де активізується процес приватизації землі, за рахунок чого місцеві бюджети поповнюються коштами від плати за землю. При цьому слід підкреслити, що надходження до місцевих і державного бюджетів від плати за землі населених пунктів удвічі більші, ніж від земель сільськогосподарського призначення, які займають майже у вісім разів більшу площу в земельному фонді країни.

До земель міст нині спрямована особлива увага й тому, що тут проживає більша частина населення країни, яке в процесі приватизаційних процесів стає щораз більше причетним до землі. Тому з боку міських земельних органів нині спостерігається посилений інтерес до складання планів земельно-господарського устрою території населених пунктів.

Особливу увагу необхідно приділяти проблемам оптимізації і раціонального використання природних ресурсів у місцях проживання людей – у населених пунктах. Адже на порівняно невеликій площі, всього 6918 тисяч гектарів, або 11,9 відсотка від земельного фонду країни, зосереджене все населення нашої держави, а також

розміщена основна маса капіталовкладень (виробничі, адміністративні, культурно-побутові підприємства, організації й установи).

Особливістю цільового призначення цих земель є забезпечення різноманітних потреб суб'єктів земельних відносин населених пунктів. Багатогранність земель населених пунктів вимагає й належного правового режиму регулювання земельних відносин, особливо в період їх реформування та введення різних форм власності на землю. Сьогодні відсутня нормативна база щодо визначення оптимального співвідношення розвитку промислової і комунальної галузей, садибної і багатоповерхової забудови при максимальному збереженні земель, придатних для сільськогосподарського використання, зокрема сільськогосподарських угідь. Адак курс на садибний тип забудови, особливо в містах обласного підпорядкування та промислових центрах, вимагає великої кількості земель, а також коштів на відповідне впорядкування території і будівництво інженерних мереж. Використання земельних ресурсів населених пунктів вимагає детального вивчення й аналізу їх наявності з метою створення умов для найбільш повного задоволення потреб населення, яке там проживає.

Землі, які придуть у приватну власність, використовуватимуться найефективніше. Необхідно забезпечити стабільність і гарантований захист прав на землю, а також можливість її передачі іншим особам та використання відповідно до законодавства. Раціонального використання та регульованого продажу й оренди, крім земель приватної власності, потребують землі державної і комунальної власності, де необхідно враховувати державні та громадські інтереси.

Придбати вільну від забудови землю для підприємницької діяльності надзвичайно складно, практично неможливо – лише після купівлі об'єкта нерухомості можна приватизувати земельну ділянку. В Україні ще відсутня чітка система реєстрації прав на нерухомість, зокрема

й на землю, а також немає чітких прозорих правил і гарантій щодо землекористування. Не сформовані ринкові основи визначення вартості земель, а також порядок застави земель під кредити банків, не визначені правові засади здійснення трансакцій із землею.

Під час приватизації земель головне завдання полягає в тому, щоб була досягнута гармонія щодо забезпечення їх раціонального використання, захисту прав власників, урахування державних і суспільних інтересів [1].

Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми

Сьогодні не вичерпана проблема усунення конфлікту між веденням земельного кадастру в містах та реєстрацією нерухомого майна. Враховуючи нероздільність нерухомого майнового комплексу під час реєстрації, нагальним є налагодження конкретної роботи щодо ведення єдиного кадастру нерухомості. Найчастіше неправильно визначена межа міст призводить до спорів щодо об'єктів власності між міськими та сільськими громадами. Часто буває, що один багатоквартирний будинок чи інша будова знаходиться одночасно на землях різних місцевих громад. Неточність кадастрової інформації призводить до неможливості реєстрації майна разом із землею.

Відсутність закону про державний кадастр, велика кількість кадастрової інформації не вирішує питання точної кадастрової інформації саме щодо земельних ділянок та розміщеного на ній майна. Міжвідомчі протиріччя не усунуті, оскільки не відомо, який саме вид кадастру буде запроваджено в Україні. На даному етапі Держкомзем наполягає на створенні єдиної кадастрово-реєстраційної системи, яка об'єднує ведення земельного кадастру та реєстрації речових прав на нерухоме майно. Міністерство юстиції, своєю чергою, наполягає на системі дворівневого кадастру, який ведеться одночасно органами юстиції та органами в справах земельних ресурсів.

Отже, очевидно є необхідність подальшого усунення міжвідомчих протиріч щодо ведення земельного кадастру в містах, необхідності сучасного забезпечення системи реєстрації нерухомості в містах на основі точної та однозначної кадастрової інформації.

У результаті роздержавлення і приватизації землі виникає необхідність перерозподілу земель між різними формами власності в містах, формування земельного запасу і резервного фонду для подальшого розвитку міст та інших

населених пунктів, виявлення земель, що не використовуються або використовуються нераціонально, складання проектів формування територій і встановлення меж населених пунктів.

Трактуючи науково обґрунтовану організацію та розвиток територіально-просторового використання земель міст як органічно цілісну багатофункціональну поліструктурну систему, в основу регулювання землекористування на цих територіях покладено такі принципи [2]:

- єдність правового, економічного, екологічного і технологічного підходів;
- комплексність у раціоналізації використання і охорони земель з іншими природними ресурсами;
- врахування загальних, регіональних та локальних особливостей організації використання і охорони земель;
- врахування цілей та характеру використання земель у різних галузях народного господарства;
- пріоритет земель сільськогосподарського, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Отже, створюючи оптимальну систему організації та розвитку землекористувань міських територій, яка націлена на вдосконалення інфраструктури і оздоровлення навколишнього середовища та на їх сталий розвиток, землевпорядники, архітектори та містобудівники користуються лише інтуїтивними міркуваннями, які не мають в своїй основі математичного підтвердження.

Для сучасного стану організації землеустрою в містах характерні нові процеси і явища, які вимагають кардинально нових підходів до цієї проблеми. Сюди можна віднести зміну характеру та динаміки процесів в містах, реформування земельних відносин, збільшення кількості власників землі та землекористувачів, впровадження комп'ютерних та ГІС-технологій, відсутність належного правового забезпечення, ресурсозбереження та сталий розвиток територій і пов'язане з ним раціональне використання та охорона природних ресурсів.

Пропозиції і рекомендації з реформування землевпорядної діяльності в містах мають, на жаль, несистемний характер.

Між містобудівною та землевпорядною діяльністю існує не відрегульоване в правовому та професійному відношенні поле. Це шкодить державним, місцевим та приватним інтересам, призводить до погіршення стану земель і систем господарювання, загострення соціально-економічних та екологічних проблем.

До наслідків неефективної діяльності належать [3]:

1. Поява конфліктів у землекористуванні в межах міст та зон їх впливу. Міська влада розглядає приміські території як резервні для розвитку міст і міської інфраструктури, а обласна рада і влада прилеглих міських адміністративних районів намагається самостійно формувати земельну політику на цій території.

2. Погіршення структури землекористувань і функціонального використання землі, нерегульоване “розповзання” урбанізованих територій і неконтрольована зміна історично складеної системи розселення.

3. Погіршення економічної ситуації в регіонах через зростання неконтрольованих навантажень на природні комплекси, подрібнення природного каркаса території, ускладнення природоохоронної роботи в результаті збільшення кількості землекористувачів.

Виклад основного матеріалу

В Україні територіально-просторова організація та розвиток землекористувань здійснюється відповідно до Земельного кодексу України [4] щодо порядку землеустрою на державному, регіональному та місцевому рівнях, який передбачає розроблення державних, регіональних програм використання та охорони земель; складання схем землеустрою; складання проектів створення нових і впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; обґрунтування розміщення і встановлення меж територій з особливими режимами використання; складання проектів відведення земельних ділянок у власність чи користування; складання проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств та землеволодінь громадян; розробку проектів охорони та раціонального використання земель.

Зміна системи землекористування в містах відбувається внаслідок приватизації земель, здійснення нових планів розвитку міст або розширення їх території.

Повноваження, які надані державним органам влади та місцевого самоврядування в межах системи організації та розвитку землекористування, повинні забезпечити можливість врегулювання протиріч щодо порядку здійснення змін землекористування у випадку перерозподілу, викупу, вилучення земельних ділянок та інших цивільно-правових угод.

Розробляючи відповідні проекти розвитку міст, необхідно визначити існуючу модель землекористування в них. Для управління реалізацією

проекту розвитку землекористування міст необхідна така система, яка б задовольняла всі вимоги.

Отже, для територіально-просторової організації та розвитку землекористування міст основним питанням є майбутній характер землекористування, що стає з'єднувальною ланкою між існуючим і майбутнім характером використання земель міських територій, між правами на землю і управлінням земельними ресурсами.

Необхідною умовою розвитку міських територій є проведення робіт з питань землекористування, які дають можливість визначити існуючі типи землекористування, виявити зміни, які відбуваються у зв'язку з ростом та реконструкцією міст. При цьому необхідно ув'язати систему землекористування з іншими технічними і соціальними системами, а також удосконалити моделі територій, зокрема геопросторові. Розробити методи з використанням ГІС та розвиток етапів моделювання з прийняттям рішень в сферах землекористування, екології, містобудування та природокористування.

Класифікація населених пунктів для містобудівних цілей проводиться за такими ознаками: чисельність населення та їх народногосподарське та адміністративно-політичне значення. Найважливішою ознакою класифікації є чисельність населення.

Згідно з Державними будівельними нормами [5], всі поселення України поділяють на групи:

Кількість населення у містах та селах

Групи поселень	Населення, тис. осіб	
	міст	сільських поселень
Найкрупніші	Понад 1000	
Крупні	Понад 500 до 1000	Понад 5 Понад 3 до 5
Великі	Понад 250 до 500	Понад 1 до 3 Понад 0,5 до 1
Середні	Понад 100 до 250 Понад 50 до 100	Понад 0,2 до 0,5
Малі*	Понад 20 до 50 Понад 10 до 20 До 10	Понад 0,05 до 0,2 До 0,05
*До групи малих міст включаються селища міського типу		

За народногосподарським профілем (переважаючій функції) міста поділяються на промислові, курортні, портові, міста-залізничні вузли, наукові центри тощо.

За адміністративно-політичним та культурним значенням з числа міст виділяють столичні міста, адміністративні центри країв, областей,

районів, а також міста загальнодержавного, обласного підпорядкування.

Згідно з Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні” та Земельним кодексом міста є районного та обласного підпорядкування. Межі міст обласного підпорядкування встановлюються та змінюються Верховною Радою України (ст. 6 Земельного кодексу України). Межі міст районного підпорядкування встановлюються та змінюються обласними радами та Верховною Радою Автономної Республіки Крим.

Межа населеного пункту – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію населеного пункту від інших територій. Лінія є умовною, тобто позначення меж в натурі, на місцевості, не відбувається, за винятком точок повороту, а в деяких випадках і їх відсутність. Межі визначаються у складі даних державного земельного кадастру.

На момент проголошення незалежності України багато населених пунктів не мали чітко встановлених меж. Прийняття закону про адміністративно-територіальний устрій, який вже декілька років існує у вигляді законопроекту, повинно прискорити роботи з визначення меж міст. Вважається, що основна причина повільних темпів робіт – дефіцит коштів.

Визначення меж населеного пункту належить до робіт із землеустрою. Виконують їх організації або фізичні особи, які мають відповідну ліцензію, на підставі договору, укладеного з замовником. Результатом здійснення таких робіт повинен бути проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративного утворення, який і підлягає затвердженню Верховною Радою України або обласною радою. Законодавство України на цей момент встановлює лише загальні вимоги до проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень. Проекти встановлення (зміни) меж міст розробляються для створення повноцінного життєвого середовища населених пунктів та створення сприятливих умов для їх територіального розвитку забезпечення ефективного використання потенціалу території із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів і затвердженої містобудівної документації. На нашу думку, органи місцевого самоврядування як замовники проектів землеустрою мають вимагати від розробників проектів не формального, а реального виконання вимог щодо створення повноцінного життєвого середовища та

створення сприятливих умов для їх територіального розвитку. Умову про обґрунтування запропонованого рішення необхідно включати до договорів з розробниками проектів землеустрою. Підвищенню якості проектів землеустрою сприяє як конкурентний відбір розробників земельпорядної документації, так і конкурентний відбір проектів землеустрою. Встановлення та зміна меж населених пунктів має велике практичне значення. Перенесення меж може виключити або, навпаки, включити до території населеного пункту певні об’єкти, підприємства, території. Отже, завдяки певному встановленню меж можна отримати або не отримати суми податків та зборів від плати за землю, забруднення навколишнього середовища тощо. Тому до питань встановлення та змін меж населених пунктів мають постійно звертати увагу місцеві ради. Так саме місцева рада вносить відповідне подання до районної ради, районна рада до обласної ради або до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, а останні – до Верховної Ради України, яка і приймає остаточне рішення. Якщо межі не встановлені у передбаченому новітнім земельним законодавством України порядку, використовуються межі, прийняті для обліку земель у складі державного земельного кадастру. Використання меж є необхідним при розмежуванні комунальних та державних земель. Якщо ж межі не встановлено, розмежування може привести до порушення прав землевласників та землекористувачів, зокрема територіальних громад та держави.

Межі населених пунктів визначаються за проектами планування та забудови населеного пункту (Генеральних планів), планів земельно-господарського устрою, потреби населення в додатковій площі для розвитку особистих підсобних господарств, індивідуальної забудови, рекреаційних та природоохоронних територій тощо.

Після рішення відповідного органу, який має повноваження щодо встановлення меж населених пунктів, складається “Проект встановлення меж населеного пункту”.

Виготовлення такого Проекту передбачає такі етапи:

1. *Підготовчі роботи.* Збирання, вивчення та аналіз планово-картографічних матеріалів, земельно-облікової документації, матеріалів відведення земель, Генерального плану тощо.

2. *Складання проекту.* Визначення земель, що включаються в населений пункт, обчислення їх площ за окремими землеволодіннями

та землекористувачами, земельними угіддями загального користування.

3. *Погодження та затвердження проекту.* Проект погоджується із суміжними землевласниками та землекористувачами, районними (міськими) землевпорядними, природоохоронними, санітарними органами і органами архітектури, подається на розгляд до відповідної ради населеного пункту, для якої виготовляється Проект. Рада розглядає Проект, із своїм висновком подає Проект на розгляд вищестоящої ради, яка його розглядає і затверджує.

4. *Виготовлення та оформлення технічної документації.* Документація розробляється в такому складі: пояснювальна записка, графічні матеріали, матеріали погодження та затвердження. Змістом пояснювальної записки є коротка характеристика населеного пункту, особливості формування території, матеріали погодження границь, склад земель, матеріали вирахування площ. Графічні матеріали включають: креслення меж населеного пункту та креслення перенесення елементів Проекту в натуру.

5. *Перенесення проекту в натуру.* Затверджений Проект переноситься в натуру на тих ділянках меж, які не були спірні або нечітко виражені на місцевості, або де є можливість самозахоплення земель. У таких випадках обов'язковим є встановлення межових знаків населеного пункту з підписанням Акту польової прийомки робіт із встановлення (поновлення) меж населених пунктів.

Земельний кодекс України і законодавство України про планування і забудову територій передбачають, що наявність чинного генерального плану населеного пункту є обов'язковою умовою затвердження (зміни) меж населених пунктів. Сьогодні доволі часто населені пункти намагаються змінити свої межі без розробки генерального плану, що веде за собою порушення чинного законодавства.

Згідно з [6] для реалізації цілей землеустрою, розмежування земель різних форм власності, створення і ведення державного земельного кадастру, межі землекористувань різного призначення і різних форм власності мають бути визначені в єдиній державній системі координат і закріплені на місцевості межовими знаками. Залежно від територіальних об'єктів, що відмежовуються, можна виділити такі види меж: межі адміністративно-територіальних утворень; межі між окремими землеволодіннями та землекористуваннями на незабудованій території; межі між окремими землеволодіннями та землекористуваннями на забудованій території;

Відповідно до функціональних особливостей міських зон, земельні ділянки у складі міських територій можуть використовуватися для різних цілей: розміщення житлових, адміністративних, торговельних, промислових будівель і споруд, проїздів, вулиць, майданів, парків, залізничних шляхів, організації сільськогосподарського виробництва тощо.

При всій різноманітності землекористувань міських територій загальним для них є обслуговування потреб міста. Водночас відмінності у характері використання земельних ділянок, які входять до складу міських земель, накладають відбиток на їх правовий режим, а отже, й на зміст містобудівного кадастру.

Землі, які фактично забудовані або призначені під забудову згідно з планом розвитку міста і використання його земель, надаються в користування (оренду) підприємствам, організаціям, відомствам, кооперативам і громадянам для громадського, індивідуального будівництва. Ці землі складають найважливішу частину міських земель. На них, по суті, розміщується саме місто, тобто житлові, адміністративні, промислові та інші будівлі і споруди.

Необхідність формування землеволодінь міської території як системи з великою кількістю ділянок і споруд на відносно обмеженому просторі завжди супроводжується виникненням найрізноманітніших ситуацій, на розв'язання яких спрямована землевпорядна та містобудівна діяльність. Загальна сутність проблемних ситуацій – схрещення інтересів різних землекористувачів, їх взаємне вирішення – це або узгодження інтересів за рахунок створення інтегрованих землекористувань, або вибір взаємовиключних можливостей використання території, тобто створення монофункціональних землекористувань.

Отже, регулювання земельних відносин в містах – це насамперед дотримання раціональної планувальної організації території та узгодженого взаємного розміщення виробничих комплексів, житлових районів, громадських центрів, зон масового відпочинку та інших об'єктів.

Шляхом раціональної планувальної організації території, узгодженого взаємного розміщення землекористувань формуються умови для праці, побуту й відпочинку населення, організації виробництва, збереження і поліпшення навколишнього середовища. Методи регулювання землекористувань на міських територіях діють у всьому світі, незалежно від суспільного ладу, природних, соціальних та економічних процесів.

Згідно з Конституцією України, Земельним кодексом, Законами України "Про місцеве

самоврядування в Україні”, “Про основи містобудування”, “Про планування та забудову територій” та інших законодавчих актів, управління земельними ресурсами в населених пунктах знаходиться у компетенції міських рад і здійснюється та регулюється відповідно до містобудівної документації. Характер земельної власності в населених пунктах детермінований самою сутністю цих земель, як просторового базису соціально-економічного та містобудівного розвитку. При цьому використання земель населених пунктів не обмежується лише їх поверхнею, як у сільськогосподарському або лісогосподарському виробництві, а включає надземний і підземний простір. Достовірна і повна інформація про земельні ресурси в населених пунктах сприяє прийняттю стратегічних і оперативних рішень щодо функціонально-планувальної організації, раціонального використання та охорони земель; регулюванню земельних відносин; здійсненню належного контролю за надходженням коштів до місцевих бюджетів від обґрунтованої плати за землю та впровадженню регульованого ринку землі. Забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та зацікавлених підприємств і громадян є основним призначенням державного земельного кадастру, який містить сукупність відомостей і документів про місцезонашування та класифікацію земель, правовий режим окремих земельних ділянок, їх оцінку, кількісну та якісну характеристику, і є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

“Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів” № 522/2326 від 31.10.1997 р. встановлює основні вимоги до виконання робіт з інвентаризації земель населених пунктів як невід’ємної частини вхідної інформації державного земельного кадастру. Обліковим об’єктом інвентаризації визначена земельна ділянка, яка знаходиться у власності або землекористуванні. Положенням встановлено, що основним призначенням інвентаризації земель населених пунктів є: визначення кількісного складу земель; формування та надання інформації, необхідної для ведення державного земельного кадастру, обчислення земельного податку та оформлення документів, що посвідчують права власності; визначення розбіжностей між фактичними та документальними даними про земельні ділянки; аналіз фактичного використання земель та визначення земель, які використовуються не за цільовим призначенням. У процесі перевірок якості виконання робіт з

інвентаризації земель населених пунктів найчастіше виявляються факти недотримання вимог нормативно-технічної документації в частині визначення правового статусу та форм власності земельних ділянок, їх цільового призначення та функціонального використання.

Регулювання земельних відносин здійснюється нині на основі законодавчих та підзаконних актів, причому, за наявності чинного Земельного кодексу України стає необхідністю ширша кодифікація (зведення) законів про землю, оскільки багато законодавчих нововведень у цій сфері [7–9] не включено до Земельного кодексу. З іншого боку, частіше розпорошеність повноважень і не завжди обґрунтованих щодо управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням й охороною земель. Відомчі підходи, так зване “перетягування каната” з питань реєстрації земель, оцінювання землі, й зокрема грошової, участі в організації та функціонуванні ринку землі, встановлення обмежень та обтяжень на використання земельних ділянок, організації контролю за охороною земель призводять до дестабілізації ситуації навколо землі, не сприяють соціальному спокою і стабільності.

Головними завданнями щодо подальшого реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах є [10]: .

- забезпечення безперешкодної реалізації громадянами, юридичними особами та державою права власності на землю;
- створення умов для рівноправної участі територіальних громад міст у ринку земель;
- забезпечення захисту інтересів територіальних громад населених пунктів щодо соціального, економічного та територіального розвитку населених пунктів, збереження їх ландшафтних та історико-архітектурних особливостей.

З цією метою передбачається розроблення і здійснення заходів щодо формування резервних територій для розвитку населених пунктів; створення сприятливих умов для залучення вітчизняних та іноземних інвесторів у сферу торговельного, готельного, транспортного та іншого капітального будівництва, зовнішнього облаштування територій, у рекреаційну діяльність, реконструкцію неефективних виробництв шляхом надання земельних ділянок із земель державної та комунальної власності у довгострокову оренду з правом продовження строків користування земельною ділянкою або з правом її викупу; стимулювання розвитку ринку земель міст та інших населених пунктів шляхом на-

дання інвесторам широкого вибору можливостей придбання земельних ділянок із земель державної та комунальної власності для здійснення підприємницької діяльності; максимально можливого підвищення цінності земельних ділянок та створення належних умов для інвестування капітального будівництва, розвитку інженерної інфраструктури населених пунктів, упорядкування їх територій; урахування інтересів територіальних громад населених пунктів, розташованих у приміській зоні, при прийнятті рішень щодо зміни меж міст; запровадження практики викупу земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, для потреб територіального розвитку міст та інших населених пунктів; установлення підвищених ставок земельного податку за використання наднормативних площ земельних ділянок.

Висновки

Чинне земельне законодавство України ще не повною мірою орієнтоване на вирішення питань землекористування та кадастру в містах. Внаслідок цього правове регулювання земельних відносин у містах є недосконалим: застаріла землевпорядна та містобудівна документація; відсутні цілі ланки в реалізації землевпорядної і містобудівної документації та її використанні при земельно-господарському устрої території міст; не відпрацьовані економічні методи впливу на характер та інтенсивність використання міських земель; бракує фінансово-правових механізмів придбання земельних ділянок для здійснення підприємницької діяльності та розрахунку за придбані земельні ділянки з метою стимулювання первинного ринку земель; не дуже чітко означені об'єкти та суб'єкти приватизації; не врегульовані питання розподілу функцій та повноважень органів місцевої влади в проведенні землеустрою міст.

Література

1. Містобудівний кадастр: Навч. посібник / М.Г. Ступень, І.М. Добрянський, О.Я. Микула, Н.Р. Шпик. – Львів: ЛДАУ, 2003. – 224 с.
2. Третяк А.М. Основи планування землекористувань в населених пунктах // Землевпорядний вісник. – К., 1998. – № 2. – С. 5–10.
3. Габрель М.М. Просторова організація містобудівних систем / Інститут регіональних досліджень НАН України. – К.: Вид. дім А.С.С., 2004. – 400 с.
4. Земельний кодекс України. – Чинний з 1.01.2002. – К.: Атіка. – 96 с.
5. Державні будівельні норми України. Система містобудівної документації. Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів. ДБН.1-1-93. – К.: Мінбудархітектури України, 1994. – 114 с.
6. Новаковський Л.Я. Проблеми реалізації земельного кодексу України // Землевпорядкування. – 2003. – № 4. – С. 14–18.
7. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. <http://www.portal.rada.gov.ua/>.
8. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. <http://www.portal.rada.gov.ua/>.
9. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV <http://www.portal.rada.gov.ua/>
10. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. – 342 с.

Особливості та напрямки вдосконалення технології земельно-кадастрових робіт на міських територіях

П. Кахнич, І. Мельничук, М. Кахнич

Описані проблеми регулювання земельних відносин в містах та наслідки неефективної містобудівної та землевпорядної діяльності. Запропоновані завдання та шляхи подальшого реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах.

Особенности и направления совершенствования технологии земельно-кадастровых работ на городских территориях

П. Кахнич, И. Мельничук, М. Кахнич

Описаны проблемы регулирования земельных отношений в городах и последствия неэффективной градостроительной и землеустроительной деятельности. Предложены задачи и пути дальнейшего реформирования земельных отношений в городах и других населенных пунктах.

Features and improving the technology land-cadastre works in urban areas

P. Kahnych, I. Melnychuk, M. Kahnych

This problem regulation of land relations in the cities and the implications of inefficient urban and land activities. The proposed objectives and ways of Land Reform in Cities and Other Human Settlements.