

# ЗМІСТ І СКЛАДОВІ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ CONTENT AND COMPOSITION OF CADASTRE PLAN LAND PLOT

В. А. Рябчій, В. В. Рябчій  
V.A. Ryabchiy, V.V. Ryabchiy

*Кафедра геодезії, Державний вищий навчальний заклад  
«Національний гірничий університет», Дніпропетровськ, Україна*

*Geodesy department, National Mining University, Dnipropetrovs'k, Ukraine*

Проаналізовано нормативно-правові акти України з метою визначення терміна та змісту кадастрового плану земельної ділянки. Встановлено, що існують різні його визначення, тлумачення та вимоги до змісту. Запропоновано та обґрунтовано пропозиції щодо змісту кадастрового плану земельної ділянки та додатків до нього.

Analysed normatively legal acts of Ukraine in relation to determination and maintenance of cadaster plan of lot land. It is set that his different determinations, interpretations and requirements are to maintenance. Offered and the grounded suggestions in relation to maintenance of cadaster plan of lot land and appendixes to him.

**Постановка проблеми.** Згідно зі статтею 198 Земельного кодексу України [7], однією з складових кадастрової зйомки є виготовлення кадастрового плану земельної ділянки. Таким чином, головний нормативно-правовий акт у сфері земельних відносин у країні наголошує на важливості кадастрового плану земельної ділянки.

Аналізуючи трактування поняття кадастрового плану земельної ділянки в різних нормативно-правових актах України [4, 13, 14, 17 – 19], встановлено, що вони по-різному тлумачать зміст поняття кадастрового плану земельної ділянки, що неприпустимо.

У [2, 3, 5, 6, 8 – 12] вказується, в якій документації із землеустрою використовується і що повинен містити кадастровий план земельної ділянки.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми.** Р. Ванчура у статті [1] проаналізував побудовані багатьма виробничими організаціями Західної України кадастрові плани земельних ділянок і зробив висновок про розмаїття підходів до їх побудови. Це підтверджує висловлену нами раніше тезу [15] про те, що єдиного підходу до трактування змісту, побудови і оформлення кадастрового плану земельної ділянки досі немає. Взагалі, у кожному місті або районі України це питання вирішується по-різному. Тому дослідження даної проблеми та вироблення єдиної концепції (вимог і методики) з побудови кадастрового плану земельної ділянки в Україні є важливим і актуальним завданням.

У [16] авторами проаналізовані нормативно-правові акти України з метою визначення терміна та змісту кадастрового плану земельної ділянки. Запропоновано та обґрунтовано пропозиції щодо змісту кадастрового плану земельної ділянки та трьох додатків до нього.

**Невирішені частини загальної проблеми.** У результаті порівняння та аналізу наведених вище нормативно-правових актів України та наукових публікацій зроблено висновок, що для кадастрового плану земельної ділянки відведена особлива роль серед документації із землеустрою, але досі немає чіткого й однозначного підходу до його змісту.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Кадастровий план земельної ділянки – це контурний план меж земельної ділянки з нанесеними кутами поворотів, координати яких визначені та можуть бути внесені до автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру або чергового кадастрового плану міста, а також з даними про розмір земельної ділянки, суміжних землекористувачів та про межу земельної ділянки [16]. Основне призначення кадастрового плану земельної ділянки – це містити інформацію про її розміри, про суміжних землекористувачів та про межі.

Узагальнюючи результати досліджень, до кадастрового плану земельної ділянки необхідно готувати три додатки:

1. Копія топографічного плану масштабу 1:500 з нанесеними (для кращої наочності – червоним кольором) межами земельної ділянки та стрілками і літерними позначками суміжних землекористувачів. Цей додаток призначається для того, щоб зацікавлені особи могли ознайомитись із ситуацією і рельєфом на земельній ділянці.

2. Така ж копія топографічного плану, як і в попередньому додатку, але на ньому мають бути нанесені ще й частини земельної ділянки, які підлягають обтяженню та обмеженню. Другий додаток дає можливість зацікавленим особам "прочитати" ситуацію і рельєф, ознайомитись із частинами земельної ділянки, які підлягають обтяженню та обмеженню щодо використання землі, викликане наявністю інженерних комунікацій або іншими причинами.

3. Зведений план (зведений контурний план), на якому відображена не тільки вся земельна ділянка, але і її частини з обтяженнями та обмеженнями щодо використання землі. Третій додаток дає можливість зацікавленим особам побачити конкретні відстані між відповідними кутами поворотів і площі частин земельної ділянки, які підлягають обтяженню та обмеженню щодо використання. У разі потреби ці дані можуть бути використані для контролю та перевірки винесення меж цих частин.

Якщо перший додаток обов'язковий для всіх випадків, то другий і третій готується тільки тоді, коли на земельній ділянці є інженерні комунікації або при наявності документів, які надають право на обтяження або обмеження щодо використання частини цієї ділянки.

Головне призначення цих додатків – давати інформацію про ситуацію і рельєф на цій земельній ділянці та про її частини, на яких діють обтяження або обмеження щодо використання землі.

Але доволі часто на земельній ділянці прокладено декілька інженерних комунікацій, і третій додаток до кадастрового плану земельної ділянки втрачає наочність. Тому пропонується виготовляти четвертий додаток до кадастрового плану земельної ділянки окремо для кожного виду інженерної комунікації.

**Висновки.** 1. За результатами аналізу сформульоване поняття кадастрового плану земельної ділянки.

2. Для зручності роботи і неперевантаження змісту кадастрового плану земельної ділянки пропонується виготовляти до нього додатки. Ці додатки надаватимуть змогу отримати необхідну інформацію про ситуацію, рельєф та зони обмежень.

3. Ці пропозиції дозволять скласти кадастровий план земельної ділянки та додатки до нього з мінімальними витратами часу без втрати його інформативності, навпаки, він стане разом з додатками до нього наочнішим.

4. Прийняття таких пропозицій дасть змогу всім землевпорядним і геодезичним організаціям однотипно виготовляти кадастрові плани земельних ділянок та додатки до них.

1. Ванчура Р. Аналіз та дослідження методики створення кадастрових планів різних виробничих фірм [Текст] / Р. Ванчура // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва: зб. наук. пр. ЗГТ. – Л.: Вид-во Льв. політехніки, 2010. – Вип. I. – С. 323-326.

2. Вимоги до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файла), затверджені наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 02.11.2009 № 573.

3. Еталон технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 08.10.2009 № 534.

4. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 № 858-IV, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 21.06.2012 № 5003-VI.

5. Закон України "Про оренду землі" від 06.10.1998 № 161-XIV, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 05.07.2012 № 5070-VI.

6. Закон України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність" від 23.12.1998 № 353-XIV, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 19.10.2010 № 2608-VI.

7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 05.07.2012 № 5070-VI.

8. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376, із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету із земельних ресурсів від 25.02.2011 № 117.

9. Інструкція про загальні вимоги оформлення технічного паспорту земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги, затверджена наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 10.07.2002 № 114.

10. Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затверджена наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 № 43, із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету із земельних ресурсів від 03.06.2010 № 433.

11. Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 16.05.2002 № 648, із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 17.04.2008 № 394 (втратив чинність згідно з Указом Президента України від 21.07.2008 № 639/2008).

12. Порядки ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1021, із змінами і доповненнями, внесеними Постановою Кабінету Міністрів від 28.03.2012 № 258.

13. Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 15.02.2010 № 168 і скасований згідно з наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 14.05.2010 № 370.

14. Постанова Кабінету Міністрів України "Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них" від 08.12.2010 № 1117.

15. Рябчій В.А. Аналіз змісту і призначення кадастрового плану [Текст] / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій, О.Л. Бойко // Матеріали X Міжнародної науково-технічної конференції «АВІА-2011», Київ, 19-21 квітня 2011 р., т. IV. – С. 28.24-28.30.

16. Рябчій В.А. Склад і зміст кадастрового плану [Текст] / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій, А.М. Василенко // Вісник геодезії та картографії. – 2011. – № 2 (71). – С. 33-37.

17. Словник термінів у сфері земельних відносин та землекористування; за заг. ред. А.М. Третьяка / Державний комітет України із земельних ресурсів. – К.: ТОВ "Август Трейд", 2008. – 240 с.

18. Тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 02.07.2003 № 174 (втратив чинність згідно з наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 07.07.2012 № 408).

19. Тимчасовий порядок присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 № 749, із змінами і доповненнями, внесеними Постановою Кабінету Міністрів від 20.07.2011 № 791.