

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КРИВОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ

ПОЛЩУК ДМИТРО СТАНІСЛАВОВИЧ

УДК 528.4

**ДОСЛІДЖЕННЯ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ЄВРОПИ**

магістерська робота на здобуття кваліфікації  
магістр геодезії та землеустрою  
193 – Геодезія та землеустрій

Науковий керівник:  
доцент, кандидат технічних наук

**ПАЛАМАР АЛЬОНА ЮРІЇВНА**

Кривий Ріг – 2024

Криворізький національний університет  
Факультет: будівельний  
Кафедра: геодезії  
Освітньо-кваліфікаційний рівень: магістр  
Спеціальностей: 193 – Геодезія та землеустрій

Затверджую

Завідувач кафедри геодезії Володимир ПЕРЕГУДОВ

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 р.

### **ЗАВДАННЯ**

**на магістерську роботу студенту**

**ПОЛЩУКА ДМИТРА СТАНІСЛАВОВИЧА**

**Тема роботи: ДОСЛІДЖЕННЯ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
КАДАСТРУ ЄВРОПИ**

**1. Керівник роботи: к.т.н., доц. Паламар А.Ю.**

Затверджено наказом по КНУ від «26» 01 2024 року №

**2. Термін здачі студентом закінченої роботи « 01 » листопада 2024 р.**

**3. Вихідні дані до роботи:** Земельний кодекс України, Закон України “Про державний земельний кадастр” від 07.07.2011 р. № 3613-УІ, Закони України “Про землеустрій”, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 05.10.2023 №1952-IV, Кадастровий закон Чехії Zákonník č. 256/2013 Sb. Zákonník o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

**4. Зміст роботи (перелік питань, які потрібно розробити):**

1. ЛІТЕРАТУРНИЙ ОГЛЯД: КАДАСТР НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО ІСТОРІЯ

2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ ТА ЧЕХІЇ

3. МОЖЛИВОСТІ УДОСКОНАЛЕННЯ ІСНУЮЧОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ЧЕХІЇ

**5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов’язкових креслень). Послідовність графічних аркушів:**

1. ЛІТЕРАТУРНИЙ ОГЛЯД: КАДАСТР НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО ІСТОРІЯ

2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ ТА ЧЕХІЇ

3. МОЖЛИВОСТІ УДОСКОНАЛЕННЯ ІСНУЮЧОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ЧЕХІЇ

**ГРАФІК**  
**підготовки магістерської роботи**

Найменування розділів, перелік розроблюваних питань	Терміни подання науковому керівнику та консультантам	Примітка
1. ЛІТЕРАТУРНИЙ ОГЛЯД: КАДАСТР НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО ІСТОРІЯ	21.09.2024	
2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ ТА ЧЕХІЇ	23.10.2024	
3. МОЖЛИВОСТІ УДОСКОНАЛЕННЯ ІСНУЮЧОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ЧЕХІЇ	01.11.2024	

Підписи консультантів і нормоконтролеру на закінчену магістерську роботу із зазначенням розділів

Назва (номер розділів)	Науковий керівник, консультанти (ПІБ, науковий ступінь, наукове звання)	Дата підписання	Підпис
1. ЛІТЕРАТУРНИЙ ОГЛЯД: КАДАСТР НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО ІСТОРІЯ	Паламар А.Ю. доц., к.т.н.		
2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ ТА ЧЕХІЇ	Паламар А.Ю. доц., к.т.н.		
3. МОЖЛИВОСТІ УДОСКОНАЛЕННЯ ІСНУЮЧОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ЧЕХІЇ	Паламар А.Ю. доц., к.т.н.		

Науковий керівник \_\_\_\_\_ / Паламар А.Ю. /  
Завдання прийняв до виконання магістрант \_\_\_\_\_ / Поліщук Д.С. /  
Дата « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 р.

## АНОТАЦІЯ

**ПОЛЩУК ДМИТРО СТАНІСЛАВОВИЧ. ДОСЛІДЖЕННЯ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ЄВРОПИ.** – Рукопис. Випускна робота на здобуття освітнього ступеня магістр зі спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій. – Криворізький національний університет, Кривий Ріг, 2024. – 120 с.

Метою кваліфікаційної роботи є проведення комплексного порівняльного аналізу систем ведення земельного кадастру в Чехії та Україні з метою ідентифікації ефективних інструментів, які можуть бути використані для удосконалення системи земельного кадастру в Україні.

В першому розділі найбільш часто зустрічається проблема низької якості кадастрової інформації, що виражена недостовірністю даних в зв'язку з існуванням реєстрових помилок, а також недостатньою наповненістю кадастру відомостями як про певні характеристики деяких земельних ділянок, так і про існування деяких ділянок в цілому та/або права на них. Крім цього, виділяється потреба у вдосконаленні кадастрової діяльності, зокрема порядку державної кадастрової оцінки, для нарощування сукупної кадастрової вартості оподатковуваних земель та, як наслідок, зростання кількості податкових надходжень.

У другому розділі визначено конкретні дії та інструменти для удосконалення системи земельного кадастру в Україні, зокрема, взято за основу досвід Чехії.

У третьому розділі. Запропонований комплекс заходів включає коригувальні, запобіжні та розвиваючі ініціативи з метою оптимізації управління земельними ресурсами.

**Ключові слова:** земельний кадастр, законодавча база, кадастрові органи, технологічні інновації, Україна, Чеська Республіка, управління земельними ресурсами, сталий розвиток.

## ЗМІСТ

ЗАВДАННЯ.....	ст
АНОТАЦІЯ.....	4
ЗМІСТ.....	5
ВСТУП.....	7
1.1. Вибрані поняття	9
1.1.1. Кадастр нерухомості	10
1.1.2. Кадастрова карта	10
1.1.3. Земельна ділянка	10
1.1.4. Парцела	11
1.2. Історія кадастру в Чехії	11
1.2.1. Земельні дошки	12
1.2.3. Рустикальний кадастр	12
1.2.4. Терезіанський кадастр	13
1.2.5. Йосефський кадастр	15
1.2.6. Терезіансько-Йосефський кадастр	16
1.2.7. Стабільний кадастр	17
1.2.8. Земельний кадастр	20
1.2.9. Облік нерухомості	20
1.3. Сучасний кадастр нерухомості Чехії	26
1.3.1. Кадастрові органи	28
1.3.3. Принципи ведення кадастру нерухомості	59
ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ.....	63
2 ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ ТА ЧЕХІЇ	65
2.1 Історичний розвиток ведення земельного кадастру в Україні	65
2.2 Органи реєстрації прав на нерухоме майно	77
2.3 Сучасний стан кадастру України	81

ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ .....	98
3 МОЖЛИВОСТІ УДОСКОНАЛЕННЯ ІСНУЮЧОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ЧЕХІЇ	100
3.1 Реформування законодавства	101
3.2 Проведення комплексних кадастрових робіт з метою підвищення якості інформації ДЗК	101
3.3 Автоматизація процесів ведення земельного кадастру та інші організаційно-технічні рішення	110
ВИСНОВОК ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ .....	112
ВИСНОВОК.....	113
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	116
ДОДАТОК	

## ВСТУП

**Актуальність теми.** В сучасному світі ефективне ведення земельного кадастру стає стратегічно важливим завданням для країн, що прагнуть до сталого розвитку та оптимізації управління земельними ресурсами. Чехія та Україна, кожна у своєму контексті, стикаються з різноманітними викликами та можливостями у сфері земельного кадастру. Дослідження, присвячене порівняльному аналізу чеського та українського досвіду у цій області, спрямоване на ідентифікацію ключових аспектів та визначення перспектив впровадження чеських практик в Україні.

Чехія, яка має багатий історичний та культурний спадок, відзначається своєю високорозвинутою економікою та динамічним ринком нерухомості. З урахуванням цього контексту, дослідження специфіки та ефективності земельного кадастру у Чехії вказує на потребу в глибокому розумінні його структури, функцій та інструментів. Аналіз правового регулювання та технічних рішень в сфері земельного кадастру в Чехії та Україні надасть можливість визначити схожі та відмінні риси в системах обох країн. Вивчення ефективних інструментів, які вже успішно застосовуються в Чехії, порівняно з українськими реаліями, сприятиме розумінню того, яким чином вдосконалити систему земельного кадастру в Україні.

Через призму отриманих даних та аналізу, магістерська робота ставить перед собою завдання сформулювати конкретні рекомендації та стратегії для українських органів управління земельними ресурсами на основі чеського досвіду. При цьому особлива увага приділяється аспектам адаптації та впровадження інновацій, які вже зарекомендували себе у чеському контексті.

Основний акцент у дослідженні зосереджено на визначенні перспектив та переваг впровадження чеських підходів у сфері земельного кадастру в Україні, з метою забезпечення більш ефективного та транспарентного управління земельними ресурсами. Результати даного дослідження можуть

виявити практичний внесок у розвиток управлінської парадигми та послужити основою для подальших стратегічних вирішень у сфері земельного кадастру як у Чехії, так і в Україні.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.**

Тематика проведення теоретичних та практичних досліджень пов'язана зі загальнодержавними науковими програмами. Зокрема, вона відображена в тематиці Кафедри геодезії, а саме розроблення теоретичних основ побудови кадастрових систем в Україні №02071010, а також в Законі України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI.

**Мета і задачі дослідження.** Основною метою магістерської роботи є проведення комплексного порівняльного аналізу систем ведення земельного кадастру в Чехії та Україні з метою ідентифікації ефективних інструментів, які можуть бути використані для удосконалення системи земельного кадастру в Україні. Для досягнення передбаченої мети потрібно вирішити такі задачі:

1. Проведення літературного огляду, щодо кадастру нерухомості в Чехії та його історії його становлення.
2. Проведення порівняльного аналізу ведення земельного кадастру в Україні та Чехії.
3. Визначення можливостей удосконалення існуючої кадастрової системи України на прикладі Чехії.

**Об'єктом дослідження** є система земельного кадастру в Чехії та Україні, включаючи їхню правову базу, технічні аспекти та організаційні рішення.

**Предметом дослідження** є порівняльний аналіз земельних кадастрових систем Чехії та України з урахуванням правових, технічних та організаційних аспектів.

**Методи дослідження.** Дане дослідження базується на використанні різноманітних методів, таких як аналіз літературних джерел, правовий



аналіз нормативних актів, емпіричні дослідження з використанням методів порівняльного аналізу та експертних оцінок.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає у вперше проведеному детальному порівняльному аналізі систем земельного кадастру Чехії та України, враховуючи не лише технічні та правові аспекти, але й організаційні та інноваційні підходи. Дослідження також враховує сучасні тенденції та технологічні інновації у сфері земельного кадастру.

**Практичне значення одержаних результатів.** Результати дослідження можуть стати підґрунтям для розробки рекомендацій та стратегій для українських органів управління земельними ресурсами з метою удосконалення та модернізації системи земельного кадастру. Впровадження запропонованих рішень може сприяти підвищенню транспарентності, ефективності та сталості управління земельними ресурсами в Україні, що є ключовим аспектом для досягнення сталого розвитку країни.

**Особистий внесок здобувача.** Магістерська робота виконання особисто здобувачем і є результатом самостійних досліджень.

## РОЗДІЛ 1

### ЛІТЕРАТУРНИЙ ОГЛЯД: КАДАСТР НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО ІСТОРІЯ

#### 1.1. Вибрані поняття

##### *1.1.1. Кадастр нерухомості*

Кадастр можна визначити як систему обліку інтересів у сфері землекористування, яка охоплює як характер, так і масштаби цих інтересів. Інтерес до землі або право власності може мати вузьке тлумачення, включаючи юридичне право власності, або може тлумачитися ширше, охоплюючи будь-які однозначно визнані відносини між людьми, пов'язані з придбанням та управлінням землею. За висловом французького етимолога Блондгейма, термін «кадастр» ймовірно походить від грецького слова «katastichon», що означає «зошит для записів». У перекладі з латинської, термін поступово еволюціонував до «captastrum», або реєстру територіальних податкових одиниць, на які були поділені римські провінції [1].

У міжнародній практиці земельний кадастр визначено як основу на земельних ділянках (парцелях) сучасну земельно-інформаційну систему, що містить записи про права на нерухомість [2]. В Чехії кадастр нерухомості визначається як загальнодоступний набір даних про нерухоме майно. Він включає їх опис, інвентаризацію, геометричне визначення, географічне положення та реєстрацію прав на це майно. Це джерело інформації, що слугує для захисту прав на нерухоме майно, для цілей сплати податків, зборів та інших подібних грошових платежів. Крім того, він використовується для захисту навколишнього середовища, захисту надр, захисту інтересів охорони державної спадщини, розвитку землі, оцінки

нерухомості, наукових, економічних і статистичних цілей або для створення інших інформаційних систем.

### **1.1.2 Кадастрова карта**

Кадастрова карта – це великомасштабна карта, змістом якої є географічне розташування та опис. В плані географічного розташування позначаються межі кадастрових територій, межі адміністративно-територіальних одиниць, державні кордони, межі заповідних територій і охоронних зон, межі нерухомого майна та інші елементи. У описі вказуються номери точок геодезичної мережі, номери межових знаків на державному кордоні, місцева та регіональна номенклатура та позначення ділянок із зазначенням номерів ділянок і картографічних позначок, позарамкові дані, якими у випадку аналогової карти є назва «Кадастрова карта», позначення аркуша карти та дані про його розташування в адміністративно-територіальному устрої держави, дані про систему координат, масштаб, позначення сусідніх аркушів карти, дані про створення кадастрової карти, дані про тираж та примітки на полях, а у випадку цифрової карти ці дані містяться в її метаданих [3].

### **1.1.3 Земельна ділянка**

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з фактичними або юридичними межами. Це основний тип нерухомого майна. В рамках кадастру нерухомості земельні ділянки реєструються у вигляді «парцел» (ч. *parcela*). Земельні ділянки можна розрізняти за видом та використанням. Існують наступні окремі види земельних ділянок [3]:

- сільськогосподарські земельні ділянки (рілля, виноградники, хмільники, город, сад, пасовища);
- лісові земельні ділянки;
- водні території;
- забудована територія та двори;
- інші території.

Використання земельної ділянки визначається видом земельної ділянки. У випадку з сільськогосподарськими земельними ділянками це може бути, наприклад, теплиця, парник або навіть кар'єр. Якщо земельна ділянка призначена для виконання функцій лісу, це може бути розсадник, деревна плантація, рекреаційна зона або, можливо, ліс, що не є господарським. У випадку з водними територіями це можуть бути ставок, водосховище або русло водотоку. У випадку із забудованою територією – це, наприклад, двір чи ділянка під знесення. Землекористування інших територій може бути, наприклад, шосе, дорога, зелені насадження, звалище, кладовище тощо.

#### **1.1.4 Парцела**

Парцела – це геометрично та позиційно визначена земельна ділянка, зображена на кадастровій карті та позначена номером земельної ділянки. Розрізняють будівельну та земельну парцели. Будівельна парцела – це земельна ділянка, яка зареєстрована як забудована територія чи двір. В свою чергу, земельна парцела визначається як земельна ділянка, яка не є будівельною парцелою [3].

### **1.2 Історія кадастру в Чехії**

Розвиток кадастру нерухомості в Чехії бере свій початок з XI століття, коли почали розвивати земельний облік. Наступним етапом розвитку став так званий Рустикальний кадастр (ч. *Rustikální katastr*). В епоху Просвітництва існували Терезіанський (ч. *Tereziánský*) та Йосефський (ч. *Josefínský*) кадастри. Лише у XX столітті був створений земельний кадастр разом із земельними книгами, які з часом переросли в сучасний кадастр нерухомості Чехії.

### ***1.2.1 Земельні дошки***

Початкові записи про землі та права датуються початком XI ст., коли за часів правління чеського князя Олдржиха (1012 – 1034 рр.) було помітно посилення податкової політики шляхом запровадження збору податку з землі [4].

Земельні дошки є попередниками поземельних книг, які є реєстром та документами, що підтверджують право власності на землю та інше нерухоме майно. Після внесення запису майна до земельних дошок майно ставало спадковою власністю сім'ї. Якщо майно перебувало у містах, то звільнялося від податків. Проте всі положення крайових зборів – тобто власне тогочасні закони та інші загальнообов'язкові документи – також були записані в земських актах.

З моменту заснування земельні дошки велися у двох серіях, а саме: привідні дошки, де фіксувалися приводи, тобто приводи до суду, та базарні дошки, де фіксувалися зміни власності на нерухоме майно (продаж, купівля) [4].

Під час правління Карла IV були засновані реєстраційні дошки, в яких записувалися борги. Далі ці книги поділялися на: більші реєстраційні дошки, куди потрапляли борги понад 100 копійчаних грошей, і менші реєстраційні дошки, куди вносилися борги до 100 копійчаних грошей.

Останніми в другій половині XV ст. з'явилися Пам'ятні дошки, де знайдено записи вироків крайового суду та постанови крайових зборів.

Першим письмовим документом є форма повітового писаря з 1278 р. За чеським зразком, повітові записи були запроваджені на Моравії в 1348 р. при судах у Брно та Оломоуці, а на початку XV століття в Сілезії [5].

### ***1.2.3 Рустикальний кадастр***

Перший земельний кадастр, так званий Рустикальним, діяв у Богемії з 1656 по 1684 рр. в Богемії. Вперше в історії кадастр мав прикметник сільський, і таким чином було зрозуміло, кого саме це стосується. Основна

ідея полягала в тому, що земельна ділянка, зареєстрована в податковій нормі (ч. *berní rula*), не могла бути виключена з нього іншим способом, крім купівлі, під час якої необхідно було сплатити податок на користь держави. Приблизно в цей період земля була поділена на орні та необроблювані землі. Крім хліборобів, земельний податок сплачували також міщани або парафіяльні священики. На Моравії ситуація розвивалася дещо інакше. Замість податкової норми вони запровадили так званий лан (ч. *lán*), який являв собою одиницю збору, подібну до поселення в Богемії. Крім того, записи в реєстрах порівнювалися з деклараціями. У цьому Моравія була на крок попереду порівняно з Богемією.

Створення Рустикального кадастру можна вважати початком розвитку пізніших кадастрів, особливо тих, що містять опис усіх земель і базуються на карті всієї території. Ще однією ознакою розвитку стала можливість подання скарги. Було подано багато скарг на записи в першій податковій нормі.

Другий Рустикальний кадастр, іменований як друга податкова норма, діяв у 1684-1748 рр. Його початку передували дві реформи, проведені графом Кінським. Водночас кількість скарг значно зменшилася. Однак, незважаючи на це, кадастр мав багато недоліків.

Так звані земельні книги вважаються першим моравським кадастром з 1656 по 1697 рр. [5-7].

#### ***1.2.4 Терезіанський кадастр***

Терезіанський кадастр – це позначення для двох оновлень Рустикального кадастру, які відбулися під час правління Марії Терезії в 1741–1748 рр. Під цією назвою він використовувався в Богемії, кадастр для Моравії відомий під назвою «Ректифікаційний акт» (ч. “*Rektifikační akta*”) [8].

За часів правління Марії Терезії в тодішній Австрії відбулася низка реформ, які отримали назву Терезіанських адміністративних реформ, суть

яких полягала в централізації та бюрократизації, що полягала в досягненні професіоналізації та підвищення ефективності державного управління. Політичне управління було відокремлено від судової влади і поєднано з фінансовим управлінням. Земельні та регіональні установи були звільнені від впливу дворянства і укомплектовані професійно-освіченими чиновниками, які оплачувалися державою і були відповідальними лише перед державою.

Усі ці реформи були дуже прогресивними з сучасної точки зору, оскільки вони забезпечували єдність державного управління у Австрії, а отже, дозволяли імператриці підтримувати порядок в імперії, що складалася з низки малих країн. Ще в 1706 році за правління попередника імператриці Марії Терезії імператора Карла VI було вирішено, що поземельні податки повинні також нараховуватись на панські – домініканські – маєтки, згідно з власною декларацією доходів і майна окремих лордів, як додаток до Рустикального кадастру. Однак робота над доповненням існуючого кадастру тривала до 1748 р., коли патентом від 6 вересня 1748 р. була остаточно встановлена нова класифікація податків [9].

Бумба в своїй роботі [4] стверджує, що з 1749 р. набуло чинності третя податкова норма, або Перший Терезіанський кадастр. Він змінив попередній Рустикальний кадастр. Новий кадастр приніс кілька фундаментальних змін. Землевласники отримали короткий зміст нової норми, і таким чином застосовувався принцип публічності операцій. Крім того, операції більше не вважалася державною таємницею, що призвело до можливості подання зауважень чи заперечень. Остання зміна стосувалася платної землі. Якщо земельна ділянка була введена у попередні списки як належний, цей статус продовжував застосовуватися.

Однак Перший Терезіанський кадастр тривало недовго. Знову виникли проблеми зі збором податків та подачею скарг. З цих причин його було замінено четвертою податковою нормою, також відомою як Другий

Терезіанський кадастр, основа якого в основному базувалася на Першому Терезіанському кадастрі [9].

У 1749 р. почали існувати так звані грамоти подяки, які діяли для домініканських маєтків. Терезіанський кадастр, Рустикальний і домініканський разом створили кадастр усіх земель і маєтків [7].

На завершальній стадії обидва Терезіанські кадастри не мали особливого успіху. Головною проблемою була не Марія Терезія, а податкові порушення, які існували багато років тому. Сама королева вважала кадастр лише умовним.

### *1.2.5 Йосефський кадастр*

Йосефський кадастр – кадастровий запис, який почав створюватися на основі патенту імператора Йосефа II від 20 квітня 1785 р. Кадастр наслідував Терезіанські кадастри, але приніс низку нововведень.

Йосефський кадастр базувався на результатах реального, хоч і дуже грубого вимірювання, а не лише на основі податкових декларацій. Він був першим земельним кадастром. Основною одиницею для оцінки рентабельності була земельна ділянка, площа якої фактично вимірювалася в полі [10].

Кадастр був складений для окремих муніципалітетів. По-перше, були визначені межі цих кадастрових муніципалітетів, територія кожного муніципалітету була розділена. Землі, позначені так званим топографічним номером, поділялися на чотири види: поля, луки, виноградники та ліси. Згодом з них було розраховано валовий дохід. Тому несільськогосподарські території не були включені до вимірювання: неродючі землі, дороги, водотоки, тощо [11].

За словами Бумби [4], цей кадастр, створений за дуже короткий час, мав багато помилок, головним чином через недосконалість картографування. Проте можна відзначити і кілька позитивних переваг, якими є створення адресної кадастрової карти та позначення меж.



Йосефський кадастр пізніше був скасований і знову замінений Терезіанським кадастром.

### ***1.2.6 Терезіансько-Йосефський кадастр***

Після смерті Йосефа II відбулося скасування Йосефського кадастру і знову застосовувався Терезіанський кадастр, хоча лише на короткий час. Йосефський кадастр показав усі неточності в розмірах Терезіанського кадастру. Тому було запроваджено кадастр, у якому були взяті правильні вимірювання з Йосефського кадастру, а дворянам було залишено переваги екваторія. Новий кадастр був створений у 1792 р., який отримав назву Терезіансько-Йосефський кадастр, і був основою для створення земельних записів і податкових норм до 1860 р., коли набув чинності Стабільний кадастр [10].

### ***1.2.7 Стабільний кадастр***

У 1817 році імператор Франц I видав патент про поземельний податок і вимірювання землі. Варто зауважити, що всі зміни в реєстрації землі завжди були викликані спробами змінити податкову систему. Відповідно до патенту, вся земля повинна була оподатковуватися, незалежно від того, була вона сільською чи міщанською, і незалежно від того, була вона орна чи не орна. Почав готуватися так званий Стабільний кадастр, який для всіх неугорських країн був завершений лише в 1861 р. На Моравії він був запроваджений у 1851 р., у Богемії в 1853 р. у п'яти областях, а пізніше також і в інших.

Велику увагу Франц I присвятив і питанню кадастрового обміру. Усі цільові земельні ділянки були відображені та пронумеровані як парцели. Кадастрові карти з часів Стабільного кадастру (як правило, масштабу 1:2880) лягли в основу сучасних кадастрових карт більшої частини території Чехії [12, 13]. Карти часів Стабільного кадастру опубліковані на веб-сторінці Чеської кадастрової та землевпорядної служби.

Дуже скоро стало зрозуміло, що Стабільний кадастр зовсім не стабільний. Він старів набагато швидше, ніж очікувалося, і записаний стан незабаром почав відрізнятися від фактичного стану в полі, оскільки не було систематичного виявлення та дослідження змін та їх впровадження в письмові та картографічні записи, а особливо завдяки технічній революції, що настала, було багато змін у сфері. Тому було замовлено його одноразове доповнення, так звану реамбуляцію (ч. *reambulace*) Стабільного кадастру. Таким чином, перебудова Стабільного кадастру тривала з 1869 по 1881 рр. [14]. Необхідно було доповнити карту змінами, які відбулися в Богемії в 1826-1843 рр. і на Моравії в 1833-1845 рр. Робота виконувалась у великому поспіху, погано навченими працівниками, і якість цих робіт значно постраждала [6].

Реамбуляція стабільних кадастрових карт показала, що кадастр незабаром може бути знецінений, якщо не буде забезпечено його регулярне обслуговування. Таким чином, Закон про реєстрацію земельного податку [15] встановив, що кадастровий реєстр повинен вестися відповідно до фактичного та правового статусу. Власники, суди та інші органи мали так званий нотифікаційний обов'язок (це означає, що вони повинні були повідомляти кадастр про всі зміни, внесені на місцях), два незалежні інститути – земельний реєстр і земельний кадастр – були зобов'язані повідомляти один одного про зміни. Запроваджено обов'язковість регулярних трирічних переглядів кадастру. У 1883 р. також був створений новий технічний документ, названий геометричним планом, як техніко-юридичний засіб для систематичного ведення кадастру [4].

### ***1.2.8 Земельний кадастр***

28 жовтня 1918 р. була створена незалежна Чехословацька Республіка як новостворене державне утворення, що включало Богемію, Моравію, Сілезію, Словаччину та Підкарпатську Україну.

У кожній із цих частин країни діяли різні правила реєстрації нерухомого майна (у Богемії та на Моравії діяв Закон про реєстрацію податку на землю, у Словаччині – угорські закони, у Сілезії – прусські), і було необхідно уніфікувати різноманітність записів у єдиний закон, дійсний для всієї новоствореної республіки.

Новий земельний кадастр було створено на основі Закону про земельний кадастр та його управління (Кадастровий закон) [16]. Закон про кадастр закріпив основні принципи Стабільного кадастру. Він був побудований на точних геодезичних основах. Кадастрова карта стала основою для топографічного картографування та картографічних робіт. Операції запису стали єдиною основою для публічних книг і земельної статистики [7].

Новостворені кадастрові карти були відображені в системі координат уніфікованої кадастрової тригонометричної мережі (використана обов'язкова аббревіатура S-JTSK), що характеризується еліпсоїдом Бесселя та конформною конусоподібною проекцією Кршовака (рис. 1.1) [17].

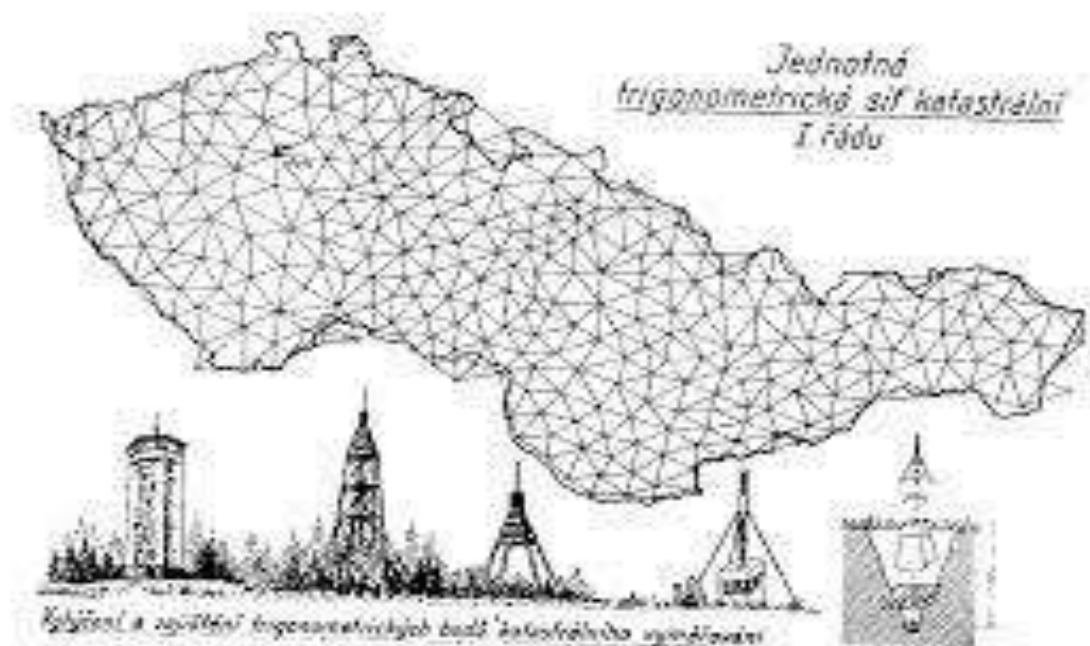


Рис. 1.1 Єдина тригонометрична кадастрова мережа першого порядку (ч. *Jednotná trigonometrická síť katastrální I. řádu*)

Система координат була обрана таким чином, щоб уся державна територія лежала в першому квадранті, тому всі координати були додатними (на відміну від попередніх систем координат, що використовувалися в Стабільному кадастрі, де використовувалися додатні та від'ємні координати). Для всіх робіт, пов'язаних з кадастровим обліком, були підготовлені: Інструкція А для оформлення нового кадастрового обліку, так званого «нового обміру та Інструкція Б для ведення кадастрового обліку та внесення змін в окремі його частини [18].

Згідно Баудиша [12] кадастрові карти зазнали значних нововведень, особливо з технічної точки зору. Неадекватне та застаріле відображення будівель було замінено на більш детальне і точне. Для кожної території було вказано власника, площу та клас якості. Земельний кадастр виконував функцію публічного кадастру і вівся відповідно до фактичної ситуації. Точність і достовірність кадастру працювала до 1938 р. Особливо після 1945 р. він не відповідав дійсному стану, і тому закон про земельний кадастр та його ведення пізніше довелося скасувати.

На початку 1951 року набув чинності Цивільний кодекс [19], в якому було чітко зазначено, що будівля не є частиною земельної ділянки. Даний Цивільний кодекс поступово занепав і втратив своє значення.

Завдяки політичним умовам було вже не важко знати власника землі, і того, хто нею користується. Це було основною темою для створення так званого Єдиного земельного реєстру (ч. *Jednotkové evidence půdy, JEP*). Таким чином, земельний кадастр проіснував до 1957 р., на зміну якого прийшов Єдиний земельний кадастр.

Реєстрація нової землі регулювалася Законом про реєстрацію нерухомості [20]. Записи мали зібрати дані, важливі для народного господарства, особливо для сільськогосподарського виробництва. Закон також визначив нерухомість, яка не підлягала реєстрації. Кожен користувач майна був зобов'язаний повідомляти дані відповідному національному комітету. Ці дані перевірялися на відповідність даним реєстру.

Записи містили протоколи вимірювань, письмові записи, зведені звіти та збірку документів. Під письмовий облік підпадають користувачі та власники будинків, реєстраційні документи, правовстановлюючі документи та перелік земельних ділянок.

Таким чином, облік вівся до 1992 року, коли його роль змінив діючий кадастр нерухомості.

### **1.2.9 Облік нерухомості**

Закон про реєстрацію нерухомості [20] поновив реєстрацію права власності на землю. Право власності почало реєструватися разом із правом користування на підставі прийнятої дії Єдиного реєстру земель. Для переходу права власності була потрібна реєстрація договору державним нотаріусом. До письмового документа додавалося свідоцтво про право власності (ч. *listy vlastnictví, LV*), які містили найменування власника або співвласника, назву організації, яка здійснює управління державним майном, поштовий індекс, описові та реєстраційні номери нерухомого майна, право особистого користування землею, право постійного користування об'єктами національного майна, обмеження прав власності та прав користувачів, номер пункту звіту про зміни [20].

## **1.3 Сучасний кадастр нерухомості Чехії**

Після відновлення демократичних політичних умов у 1989 р. було вже неможливо виходити з неповного змісту обліку нерухомості (ч. *evidence nemovitosti*), ані продовжувати недосконалі принципи, на яких він був заснований і керувався. Настав час, коли виникла необхідність створення нового інструменту реєстрації, яким став кадастр нерухомості (ч. *katastr nemovitosti*).

Його створення було потрібне для наведення порядку і законності. Йшлося передусім про відшкодування збитків, завданих націоналізацією

майна через те, що реєстр нерухомого майна не надав суспільству достатньої інформації про права власності на нерухоме майно [4].

Переломним для розвитку кадастру нерухомості в Чехії став 1992 р., у якому набули чинності основні закони, а саме:

– Закон про реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно [21].

– Закон про кадастр нерухомості Чеської Республіки (Закон про кадастр) [22].

– Закон про геодезичні та кадастрові органи [23].

Після 1992 р. було прийнято низку поправок до цих законів, а також указів про імплементацію:

– Указ Чеського управління геодезії та кадастру, ЧУГК (ч. *Český úřad zeměměřický a katastrální, ČÚZK*) [24].

– Указ ЧУГК про надання даних з реєстру нерухомості Чеської Республіки, зі змінами [25].

– Урядова постанова про порівняння та прийняття даних з кадастру нерухомості Чеської Республіки та записів населення [26].

– Повідомлення ЧУГК про перелік кадастрових робочих місць кадастрових служб, їх найменування, місцезнаходження та територіальні округи, в яких вони здійснюють повноваження відповідної кадастрової служби [27].

Таким чином, сучасний кадастр нерухомості в Чехії набув чинності 1 січня 1993 р.

### ***1.3.1 Кадастрові органи***

В Чехії публічні послуги з реєстрації нерухомості та пов'язаних речових прав забезпечуються місцевими органами кадастру, що входять до складу Чеського управління геодезії та картографії. Організація державного управління у сфері кадастру нерухомості в основному регулюється Законом про геодезичні та кадастрові органи [28]. Центральним органом є Чеське

землевпорядне та кадастрове управління, яке замінило Чеське геодезичне та картографічне управління 1 січня 1993 р. Створюються також територіальні органи – землевпорядно-кадастрові інспекції та кадастрові служби. У 1994 р. дворівневу систему управління було доповнено Землевпорядним управлінням як органом державного землевпорядного управління загальнодержавного масштабу.

1 січня 2004 р. відбулася найбільш значна зміна з 1993 р., набрав чинності Закон, який створив вищі територіальні одиниці самоврядування [29].

#### *Чеське управління геодезії та кадастру*

ЧУГК є центральним органом державного управління. Він був заснований Законом про геодезичні та кадастрові органи [28]. Цей закон також регламентує сферу його дії.

Його штаб-квартира розташована в Празі, і його очолює голова, який призначається та звільняється урядом Чеської Республіки. Офіс має власний бюджет і безпосередньо підпорядковується уряду, в якому його представляє міністр сільського господарства.

Його основним завданням є забезпечення державного управління у сфері реєстрації нерухомого майна та прав власності на нього в особі Кадастру нерухомості Чеської Республіки та геодезичної діяльності в суспільних інтересах.

#### *Геодезичне управління*

Геодезичне управління є адміністративним геодезичним управлінням загальнодержавного масштабу. Він був заснований Законом про геодезичні та кадастрові органи [28]. Його штаб-квартира також знаходиться в Празі. Офіс очолює директор, якого призначає на посаду та звільняє з посади голова ЧУГК.

Управління керує геодезичними основами Чеської Республіки, керує основними точковими полями, керує основними державними картографічними роботами, підтримує основні географічні дані Чеської

Республіки, підтримує Центральний архів землевпорядкування та кадастру, обговорює порушення порядку в землевпорядній частині, та проводить землевпорядні роботи на державних кордонах.

#### *Геодезична та кадастрова інспекції*

Ці інспекції створені як адміністративні відділи геодезії та кадастру нерухомості. У деяких випадках їх територіальна сфера поширюється на декілька регіонів.

Інспекції здійснюють державне управління у сфері геодезії та кадастру нерухомого майна відповідно до законів та інших нормативно-правових актів та міжнародних договорів, що є частиною правового порядку.

Під час своєї діяльності інспекції захищають інтереси Чеської Республіки, добросовісно набуті права та законні інтереси зацікавлених фізичних та юридичних осіб. Їх діяльність детально регулюється Регламентом, який визначає їх порядок здійснення державного управління у сфері геодезії та кадастру нерухомого майна.

Основним інформаційним посередником інспекції щодо громадськості є офіційна колегія. Вона містить всю вирішальну інформацію, наприклад, про можливість електронного листування, перелік правових норм, згідно з якими можна подавати судові позови проти інспекції в електронній формі, перелік кадастрових служб, включаючи їх кадастрові робочі місця на території інспекції, включаючи адреси їх штаб-квартир [28].

#### *Кадастрові служби*

Це адміністративні органи, які здійснюють державне управління кадастром нерухомості Чеської Республіки. Вони приймають рішення щодо таких записів, як записи та примітки, а також виправляють помилки в кадастрі. Вони також керують основними державними картографічними роботами, погоджують зміни меж кадастрових територій або зміни до місцевої номенклатури. Керівництво кадастрової служби здійснює директор, який призначається на посаду та звільняється з посади головою ЧУГК.



Сфера діяльності та організація кадастрових служб визначається Законом про землепорядні та кадастрові органи [28], а у своїй діяльності вони керуються, зокрема, Законом про кадастр [30] та Указом про кадастр нерухомості [31].

До 2004 р. існували кадастрові служби, організовані за окремими районами. З 2004 р. в кожному регіоні існує лише одна кадастрова служба, але вона має декілька внутрішніх організаційних підрозділів кадастру.

### ***1.3.2 Інформаційна система кадастру нерухомості***

У вересні 2001 р. було запущено Інформаційну систему кадастру нерухомості ІСКН (ч. *Informační systém katastru nemovitostí, ISKN*) (рис.1.2). «ІСКН – це інтегрована інформаційна система для забезпечення діяльності державного адміністрування кадастру нерухомого майна та надання послуг користувачам кадастру нерухомого майна. ІСКН містить засоби для ведення картотек описової інформації, для ведення картотек геодезичної інформації, для забезпечення адміністративно-розпорядчої діяльності з ведення кадастру нерухомого майна та для управління фондами документації» [32] .

Цю систему було введено в експлуатацію на всіх кадастрових робочих місцях. Повне впровадження відбулося в 2002 р., торкнувшись до 5000 співробітників і 112 робочих місць. У 2011 р. завершився етап, коли ІСКН була централізована, а також пов'язана з територіальною ідентифікацією та Реєстром територіальної ідентифікації, адрес та нерухомого майна (ч. *Registr územní identifikace, adres a nemovitostí, RUIAN*).

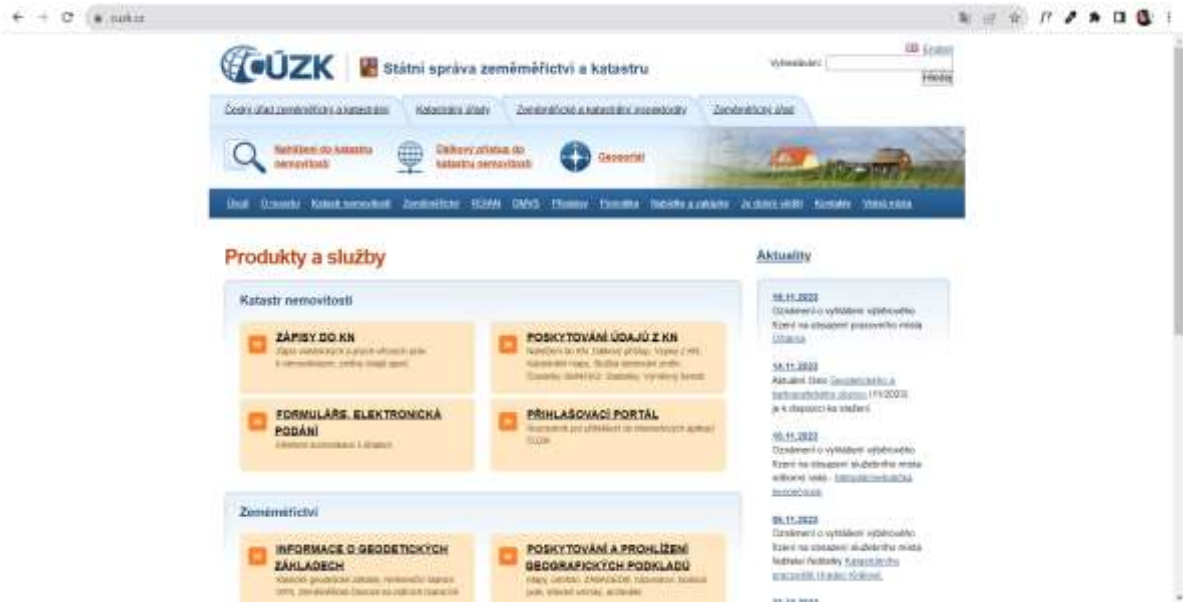


Рис. 1.2 - Веб-сайт ЧУГК

Це комп'ютерна система, в якій зареєстровані всі земельні ділянки, будинки, квартири, нежилі приміщення, включаючи недобудовані об'єкти, з їх геометричними розмірами, площею та місцезнаходженням. У кадастрі відображені права власності та інші майнові права, а також зареєстровані особисті дані власників і співвласників. Кожна особа має можливість звернутися до управління кадастром для отримання виписки із відомостями про об'єкт нерухомості, який її цікавить, за умови сплати гербового збору у розмірі 100 чеських крон.

Картографічний сервер Mapushka – це інструмент, який забезпечує швидкий доступ до географічних даних та їх уніфіковане представлення. Даний сервер використовується ЧУГК, а також іншими організаціями (рис. 1.3).



Рис. 1.3 - Сервер прикладних програм Marushka map

### *1.3.3 Принципи ведення кадастру нерухомості*

Сучасний кадастр пов'язаний із принципами, які вже зарекомендували себе у веденні земельних реєстрів. Вихідні принципи з часом довелося коригувати та поглиблювати, чому сприяв не лише новий кадастровий закон, а й Новий Цивільний кодекс. У цьому розділі вибрано лише ті принципи, які прямо чи опосередковано пов'язані з невідповідностями в кадастрі [33].

#### *Принцип інтабуляції*

Права, внесені до кадастру шляхом внесення, виникають на підставі набраного законної сили рішення кадастрової служби. Кадастрова служба вносить записи на підставі пропозиції або відповідного запропонованого документа.

Вже під час процедури внесення перевіряються подані документи. Однією з головних причин є намагання виявити можливі помилки чи невідповідності в документах.

Здійснити запис без згоди власника неможливо навіть у ситуації, коли внесення здійснюється в рамках службової діяльності кадастрової служби.

Така ситуація виникає, наприклад, при проведенні комплексного поліпшення земельної ділянки [30].

#### *Принцип публічності*

Ознайомитися та отримати відомості з реєстру нерухомого майна має право кожен, кому потрібні описи, витяги, абриси чи дані зі збірки документів, якщо інше не встановлено. На підставі запиту кадастрова служба готує витяг або копію з комплексу описово-геодезичної інформації. У разі надання цих даних оплата у вигляді адміністративного збору належить органам кадастру. Однак більшу частину основної інформації можна отримати безкоштовно в Інтернеті, переглядаючи кадастр нерухомості [30].

Право на ознайомлення з кадастром проявляється у вільному доступі до інформації.

Заявник не повинен виконувати жодних умов і не повинен підтверджувати юридичний інтерес у наданні необхідної інформації. Дія цього принципу на підтримання відповідності фактичного стану запису в кадастрі нерухомості полягає у проведенні записів під громадським контролем.

Кожен бажаючий може самостійно переконатися, на підставі якого факту та в який термін було внесено запис до реєстру нерухомого майна [34].

#### *Принцип законності*

Цей принцип виражає обов'язок кадастрової служби поважати закон у процесі зберігання прав власності та інших матеріальних прав, особливо під час перевірки документів, що засвідчують зареєстровані права. В умовах кадастру нерухомості принцип законності виражає обов'язок дотримуватись законів під час адміністрування та управління кадастром [35].

#### *Принцип добросовісності*

Принцип добросовісності встановлено Законом про реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно [21]. Кожен, хто

вносить дані до кадастру нерухомості, повинен добросовісно виконувати роботу, щоб бути впевненим в тому, що стан кадастру відповідає фактичному стану справ. Крім прав власності можуть бути внесені права користування або володіння, а також обмеження обсягу користування або володіння нерухомості.

#### *Принцип офіційності*

Цей принцип передусім виражає публічно-правовий характер кадастру нерухомого майна, який переважає, хоча в ньому фіксуються приватно-правові відносини.

Це публічна система з даними про нерухоме майно та правовідносини з ним на території Чехії та служить як індивідуальним інтересам, так і захисту суспільних інтересів [36].

### **1.4 Історія кадастру Європи**

Середньовічний Європейський кадастр почав формуватися як відповідь на необхідність раціоналізації земельних відносин, збору податків і регулювання прав власності. Систематизація земельного обліку була важливою для феодальної держави, оскільки це був час, коли земельні ресурси вважалися основою багатства, влади та соціального статусу.

У ранньому середньовіччі кадастрова система була розроблена в основному на основі римських традицій, що збереглися після падіння Західної Римської імперії. Римський метод землеустрою, відомий як *Agrimensura*, був основою земельного обліку в багатьох областях. Римський кадастр, що складається з детальних земельних планів та реєстрів, продовжував впливати на практику землекористування в Середньовічній Європі, особливо в районах, на які впливала римська культура.

Одним з перших відомих кадастрових документів Середньовіччя була "Книга Страшного суду" (*Domesday Book*), створена в Англії в 1086 році за наказом короля Вільгельма Завойовника. Документ був спрямований на

розкриття земельних ресурсів Великобританії для збору податків і визначення прав власності. У Склепінчастій книзі описуються землевласники, розмір землевласників, кількість орних земель і доходи, що робить її одним з перших прикладів систематичного обліку земельних ресурсів в Європі.

Франції середньовічний кадастр був частково зосереджений на обліку земель, що належать короні та церковним установам. У той час було складено ряд документів для визначення суми податків і зборів, які повинні були платити феодала і селяни. Наприклад, протягом XIV століття в Провансі був складений реєстр прав власності на землю з докладними описами полів, виноградників і лісів.

Розвиток кадастру в Німеччині було тісно пов'язане з феодальною системою землеволодіння. Лорди та монастирі тримали під своїм контролем земельні реєстри, щоб визначити розмір ренти та інших зобов'язань, які виконували підлеглі селяни. Ці облікові записи, хоча і не завжди формалізовані, були важливими інструментами для управління місцевими ресурсами.

В Італії середньовічний кадастр базувався на традиціях Римської імперії. Наприклад, у Венеціанській республіці велася кадастрова книга, в якій реєструвалися кордону, вартість і власник ділянки. Аналогічним чином, у Флоренції був створений реєстр нерухомості для контролю оподаткування. Такі документи дозволяли збирати податки для фінансування військових кампаній та будівництва громадських будівель.

Церква також відігравала важливу роль у кадастровому обліку в Середньовічній Європі. Церковні установи, такі як монастирі та парафії, реєстрували свої землі у спеціальних книгах, відомих як "капітульні книги". Ці записи не тільки допомогли визначити церковне майно, але й допомогли вирішити суперечки щодо прав на землю.

Відсутність єдиного центрального органу влади в багатьох регіонах середньовічної Європи призвело до децентралізації кадастрового запису.

Реєстрація землі, як правило, проводилася на рівні феодалних, міських та церковних установ, а критерії реєстрації та використання сильно відрізнялися від регіону.

### **XVIII століття: початок систематичних кадастрових обліків**

XVIII сторіччя було періодом, який вніс суттєві зміни в розвиток кадастрової системи в Європі. У цей період відбувся перехід від місцевого та феодалного земельного обліку до більш централізованого та систематичного кадастрового обліку, що призвело до значних змін у регулюванні земельних відносин, оподаткуванні та забезпеченні правової визначеності.

Однією з основних причин розвитку систематичного кадастру протягом століття було зростаюче значення земельних податків як джерела доходу для держави. Європейські монархії-абсолютисти прагнуть упорядкувати фінансову систему, і кадастр став важливим інструментом забезпечення прозорості та справедливості в системі оподаткування. Замість того, щоб покладатися на старі, часто неточні оцінки, держава намагається врахувати справжню вартість землі.

Одним з перших прикладів систематичного кадастрового обліку було створення Терезійського кадастру в Австрійській імперії. У 1740-х роках імператриця Марія Терезія ініціювала реформи, які дозволили створити єдину систему кадастрових карт і земельних реєстрів. Система мала на меті визначити точні межі землі, її призначення, тип використання та вартість. Кадастр Терезії став основою для подальших реформ, і саме її син Йосип II, який у 1780-х роках ініціював Йосифінський кадастр, що призвело до ще більш точного обліку землі та майна.

У Франції XVIII століття також відрізнялося спробами систематичного створення кадастру. У 1763 році в епоху Людовика XIV почався розвиток кадастру, який передбачав бухгалтерський облік і податкову оцінку землі. Ця система не була завершена до кінця століття, але

була введена в дію в XIX столітті. Він заклав основу для створення знаменитого кадастру Наполеона на початку століття.

У Пруссії реформи, пов'язані з розвитком кадастрового обліку, почалися в середині XVIII століття. Під час правління Фрідріха Великого був введений земельний кадастр, який охоплював велику територію та сприяв централізації уряду. Кадастрові дані використовувались для розподілу землі між військовими та офіцерами для оцінки прибутковості землі та маєтків.

У цей період Італія залишалася роздробленою, але деякі міста-держави та території почали проводити кадастрові реформи. Наприклад, у ломбардсько-венеціанському Королівстві під контролем Австрійської імперії використовувався кадастровий принцип Терезії. У Тоскані земельний облік вівся з упором на зростання місцевої економіки.

У XVIII столітті в Англії ще не існувало централізованого кадастру, але через інклюзивний рух відбулися значні зміни в земельному обліку. Цей процес включав об'єднання розрізнених ділянок у великі ділянки з чітко визначеними межами, що стимулювало розробку кадастрової документації. Однак основна увага була приділена реєстру прав на землю, який ведеться на місцевому рівні.

Кадастрові записи скандинавських країн також почали розвиватися у XVIII столітті. З того часу в Швеції діє Лантметрія (Державна геодезична служба). Тоді вона значно поліпшила систему карт місцевості і реєстрації відповідно до потреб держави і сільського господарства.

### **Кінець XIX - початок XX століття: формування сучасних кадастрових систем**

Кінець XIX і початок XX століття стали визначальним періодом у формуванні сучасної кадастрової системи в Європі. Цей час характеризувався значним розвитком науки і технологій, зростанням урбанізації, посиленням ролі держави в регулюванні економіки та управлінні ресурсами. У цих умовах кадастрова система перетворилася в



першу чергу з інструменту податкового обліку в універсальний механізм землеустрою, який став основою сучасного землеустрою.

Однією з важливих тенденцій цього періоду стало поширення ідеї інтеграції кадастру з реєстрацією права власності на землю. Це дозволило забезпечити юридичну визначеність, захист прав власників та інвесторів і спростило процес передачі прав на землю. Такий підхід був типовим для Німеччини, де в 1900 році була створена Земельна книга (Grundbuch) як офіційний реєстр прав на нерухомість. Він доповнив існуючу кадастрову карту і став зразком для інших європейських країн.

Австрійська імперія також продовжувала розвивати Стабільний кадастр, введений на рубежі століть. До кінця століття цей кадастр став більш точним завдяки використанню нових картографічних методів, заснованих на геодезичних вимірах. Австрійська система мала значний вплив на розвиток кадастру в Центральній та Східній Європі, особливо в Чехії, Угорщині, Словаччині та Польщі.

У Франції, яка зіграла провідну роль у розвитку кадастрової справи, він поступово перетворився з чисто податкового інструменту в багатофункціональну систему земельного обліку. В кінці XIX століття в країні були проведені важливі реформи, які сприяли уніфікації кадастрових даних і юридичних документів. Це забезпечило кращий захист прав власності, що було необхідно в умовах швидкої урбанізації та зростання цін на землю.

Розвиток кадастру у Великобританії мав певні особливості. У цій країні традиційно більше уваги приділялося реєстрації прав власності, ніж складання докладних кадастрових карт. Однак в кінці XIX століття уряд почав здійснювати систематичний облік міських земель, що стало результатом швидкого зростання промислових центрів. Прийняття Земельного кодексу 1862 року стало важливим кроком у цьому напрямку.

Країни Північної Європи, зокрема Швеція та Норвегія на рубежі століть запровадили кадастрову систему, що характеризується високим

рівнем точності та інтеграції із земельним законодавством. У Швеції він був доповнений підготовкою кадастру країни, розробкою докладних карт і реєстрів, а також геодезичними дослідженнями, які стали основою земельної реформи.

Науково-технічний прогрес також зіграв важливу роль у формуванні сучасної кадастрової системи. Розвиток геодезії і картографії, зокрема використання астрономічних методів і точних вимірювальних приладів, дозволило створювати високоточні карти. У багатьох країнах триангуляція була введена в якості основного методу геодезичних досліджень, що дозволяє уніфікувати кадастрові дані.

Важливим аспектом в кінці ХІХ-початку ХХ століття стала поява міжнародного співробітництва в області кадастрової справи. Професійні спільноти та організації починають ділитися своїм досвідом, сприяючи поширенню найвищих практик і стандартів кадастрових робіт. Таким чином, кінець ХІХ - початок ХХ століття став періодом становлення основи сучасної кадастрової системи, що поєднує в собі функції земельного обліку, оподаткування та реєстрації прав власності. Ці системи були адаптовані до ситуації в країні, але в усіх країнах їх об'єднували принципи точності, прозорості та правової визначеності. Цей період заклав основу для подальшого розвитку кадастру як універсального інструменту землеустрою.

### **Друга половина ХХ століття: цифровізація і модернізація кадастрових систем**

Друга половина ХХ століття стала поворотним моментом у розвитку кадастрової системи в Європі. Цей період характеризувався активним впровадженням нових технологій, масовою оцифруванням даних і поліпшенням підходів до управління земельними ресурсами. Відновлення економіки після Другої світової війни, швидка урбанізація та інтеграційні процеси в Європі вимагали створення сучасної, ефективної та прозорої кадастрової системи, яка могла б забезпечити стабільність ринку

нерухомості, ефективне землекористування та соціально-економічний розвиток.

Одним з головних досягнень цього періоду стало широке впровадження комп'ютерних технологій в процес обліку та реєстрації земельних ділянок. Перші спроби оцифрування кадастрових даних почали з'являтися в 1960-х роках, що дозволило підвищити доступність і точність. 1. Наприклад, Швеція була однією з перших країн, яка впровадила автоматизовану кадастрову систему, яка стала зразком для інших країн. Це дозволяє об'єднати інформацію про земельні ділянки, права власності та географічні дані в єдину цифрову базу даних.

У Великобританії та Німеччині в цей період активно розвивалися географічні інформаційні системи (ГІС), які поступово інтегрувалися з кадастрами. Це дозволило нам створити інтерактивну карту, що показує актуальну інформацію про землекористування. Модернізація кадастру в Німеччині включала оцифровку даних земельної книги і введення електронної реєстрації прав власності.

У цей період Франція також активно працювала над оцифруванням свого кадастру. Наприкінці 1980-х років була завершена оцифровка значної частини кадастрової карти, що спростило доступ до інформації та знизило вартість обслуговування системи. Маючи давні традиції точної картографії, Австрія та Швейцарія швидко адаптували кадастрову систему до нових технічних реалій, що дозволило інтегрувати геодезичні, юридичні та податкові дані.

Розвиток і співпраця міжнародних організацій зіграли особливу роль в модернізації кадастру. У 1950-х роках організація Об'єднаних Націй та Європейське Економічне співтовариство (ЄЕС) почали обговорювати стандарти кадастрової системи. Це сприяло узгодженню принципів кадастрового управління між європейськими країнами і стало особливо важливим для подальшої інтеграції. У 1970-х роках було створено

Міжнародне агентство географічної інформації, яке працює над впровадженням передових технологій у галузі кадастру.

У другій половині століття супутникові технології та дистанційне зондування Землі також почали активно розвиватися, надаючи новий імпульс кадастровій справі. Супутникові дані стали важливим ресурсом для оновлення кадастрових карт, особливо у Фінляндії та Норвегії. Це значно підвищило точність і актуальність кадастрової системи, особливо у важкодоступних районах.

До кінця століття більшість європейських країн завершили перехід на цифрову кадастрову систему. Усі основні процеси, такі як реєстрація власності, оподаткування та планування землекористування, тепер доступні в електронному вигляді. Це скоротило час, витрачений на обробку даних, підвищило прозорість і спростило роботу громадян і підприємств.

Важливим етапом модернізації кадастру став перехід від виключної податкової функції до багатофункціональної системи землеустрою. Сучасні кадри стали інструментами міського планування, моніторингу навколишнього середовища та розвитку інфраструктури. Наприклад, у Нідерландах кадастрова система використовується для управління водними ресурсами, що дуже важливо для країни через її низьке розташування.

Отже, друга половина ХХ століття стала періодом технологічної революції в області кадастру. Оцифровка даних, впровадження географічних інформаційних систем та розвиток міжнародного співробітництва заклали основу для створення сучасних багатофункціональних кадастрових систем, які сьогодні є невід'ємною частиною ефективного регіонального управління та стабільного економічного розвитку.

У різних країнах Європи кадастрові органи виконують подібні функції, але організаційні структури можуть значно відрізнятися залежно від історичних, правових і соціальних традицій кожної держави. Кадастрові органи несуть відповідальність за збір, обробку, зберігання та надання даних

про нерухомість. Вони також виконують ключову роль у забезпеченні правової визначеності прав на земельні ділянки та нерухоме майно.

### Німеччина

Grundbuchämter (земельні книги) - це система реєстрації права власності на землю та нерухомість, що діє в Німеччині, і є важливим елементом правової та кадастрової системи країни. Базова книга забезпечує юридичне закріплення прав власності, іпотечних кредитів, обмежень і сервітутів, створюючи основу для прозорого і стабільного ринку нерухомості. Його діяльність є невід'ємною частиною комплексного підходу до управління земельними ресурсами, при якому Grundbuchämter тісно співпрацює з кадастровими органами (Katasterämter).

Grundbuchämter пов'язаний з німецькою судовою системою і зазвичай знаходиться в окружному суді (Amtsgerichte). Їх основне завдання-ведення земельної книги (Grundbücher), офіційного юридичного реєстру, що підтверджує право власності та інші права на земельну ділянку. Кожна ділянка німецької землі має окремий запис у своїй земельній книзі, в якій зазначається її власник, розмір ділянки, її межі та будь-які обмеження чи зобов'язання, пов'язані з цією ділянкою.

Однією з ключових особливостей системи територіальних книг є її юридична сила. Дані, введені в Grundbuch, вважаються офіційними і мають величезне юридичне значення в спорах про права власності. Це означає, що інформація від Грундбуха є основним доказом у справі і не потребує додаткового підтвердження.

Grundbuchämter тісно співпрацює з Katasterämter, займаючись геодезичною документацією та кадастровими картами. Кадастрові органи забезпечують точність визначення межі землі і відправляють цю інформацію в Grundbuchämter для реєстрації в реєстрі. Ця взаємодія створює комплексну систему бухгалтерського обліку, яка забезпечує як юридичну, так і технічну визначеність.

Реєстрація в Grundbuch важлива для власників землі та нерухомості. Тільки після внесення відповідної інформації до земельного реєстру право власності вважається юридично закріпленим. Це забезпечує захист прав власника, сприяє стабільності ринку нерухомості та дозволяє швидко та швидко здійснювати операції з нерухомістю без зайвих ризиків

Grundbschemter також відіграє важливу роль у забезпеченні прозорості ринку нерухомості. Інформація, отримана з земельної книги, доступна громадянам, підприємствам та державним установам для отримання точних даних про права власності та обмеження. Декомунізація сприяє розвитку довіри між учасниками ринку і зменшує кількість суперечок, пов'язаних з правами на землю.

На поточному етапі Grundbuchämter активно впроваджує цифрові технології, які можуть спростити процес реєстрації та доступ до інформації. Електронний реєстр (Elektronische Grundbücher) значно підвищує ефективність роботи органів влади і забезпечує швидкий доступ до даних як для громадян, так і для фахівців з нерухомості. Оцифровка також полегшує інтеграцію ґрунтових книг та географічних інформаційних систем, відкриваючи нові можливості для управління земельними ресурсами.

Грундбухемтер-важливий елемент німецької системи землеустрою. Їх діяльність забезпечує правову безпеку, сприяє прозорості ринку нерухомості та створює умови для ефективного використання земельних ресурсів. Завдяки поєднанню юридичних і технічних аспектів Grundbuchämter залишається одним з найбільш ефективних інструментів в області кадастрової реєстрації та реєстрації прав власності

## Франція

Institut Géographique National, IGN - Національний географічний інститут (IGN) - Національний географічний інститут Франції, провідна організація в галузі картографії, геодезії, управління топографічними та просторовими даними. Заснована в 1940 році, IGN здійснює

широкомасштабну діяльність, спрямовану на створення та оновлення французьких географічних даних, включаючи кадастрові інформаційні системи.

IGN відповідає за розробку та ведення точних географічних карт, забезпечення геодезичної основи кадастрових систем, моніторинг змін ландшафту та просторовий аналіз для державних та приватних цілей. Ця організація відіграє важливу роль у забезпеченні інтеграції географічних інформаційних систем (ГІС) у процеси землеустрою, просторового планування та розвитку інфраструктури у Франції.

IGN тісно співпрацює з Генеральним фінансовим управлінням (DGFIP), іншим важливим агентством кадастрових даних, яке веде кадастровий облік та карти земель. IGN надає DGFIP геодезичну та картографічну інформацію, яка є основою для розробки кадастрових карт.

Однією з важливих функцій IGN є створення і регулярне оновлення високоточних цифрових карт Франції. Ці карти використовуються для адміністративного, містобудування, інфраструктурних проектів та досліджень. IGN також може використовувати супутникові знімки та аерофотозйомку для відстеження змін ландшафту та оновлення кадастрових даних.

IGN відіграє важливу роль у будівництві та обслуговуванні геодезичної інфраструктури Франції. Геодезичні точки, встановлені та підтримувані інститутом, є основою для точного визначення меж земель та забезпечують надійність кадастрової системи. IGN також розробляє стандарти інтеграції географічних даних, які дозволяють оптимізувати використання кадастрової інформації в географічних інформаційних системах.

IGN активно працює над оцифруванням даних, надаючи громадськості доступ до інтерактивних карт та географічних ресурсів через свою онлайн-платформу. Відкрита платформа ign Geoportail дозволяє користувачам переглядати карти, супутникові знімки та географічні дані про

землю, інфраструктуру та природні ресурси. Цей ресурс використовується як джерело планування, досліджень, аналізу та кадастрової інформації.

Він також надає наукову підтримку різним проектам у галузі географії, екології та землекористування. Інститут працює над розробкою інноваційних методів просторового аналізу з використанням передових технологій, таких як лазерне сканування (лідар), 3D-моделювання та аналіз великих даних.

IGN-одне з провідних європейських агентств в області управління географічними даними. Завдяки своїй діяльності Франція має найсучаснішу кадастрову та картографічну системи у світі. Інститут є важливим компонентом сучасного землеустрою і підтримує не тільки точність кадастрових даних, а й доступність просторової інформації для держав, компаній і громадськості.

### Великобританія

HM Land Registry - це офіційний реєстр власності на землю та майно в Англії та Уельсі, який діє як частина уряду Великобританії. Установа, заснована в 1862 році, відіграє важливу роль у забезпеченні прозорості ринку нерухомості та правової визначеності прав власності. Їх діяльність спрямована на надання юридичних гарантій власникам нерухомості, захист від шахрайства та спрощення передачі права власності.

Основною функцією цього реєстру є ведення центрального реєстру, який фіксує дані про право власності на землю, обтяження іпотекою, обмеження сервітутів та іншу важливу інформацію, пов'язану з нерухомістю. Реєстр забезпечує прозорість і доступність інформації в юридичних і комерційних цілях. Дані, внесені до реєстру, мають обов'язкову юридичну силу і стають основним джерелом доказів права власності при операціях з нерухомістю.

HM Land Registry активно впроваджує цифрові технології, що значно підвищує ефективність його роботи. Система електронної реєстрації



документів (e-transport) дозволяє вам подати заявку на реєстрацію, сплатити збір і отримати онлайн-підтвердження права власності. Це значно скорочує час обробки заявки і знижує адміністративне навантаження.

У рамках своєї політики відкритих даних, земельний кадастр надає публічний доступ до певних частин своєї бази даних через свою цифрову платформу. Наприклад, будь-хто може перевірити інформацію про право власності на ділянку або нерухомість, включаючи історію продажних цін. Це сприяє прозорості ринку нерухомості та зміцненню довіри між учасниками.

Крім того, HM Land Registry активно вивчає і впроваджує новітні технології, такі як блокчейн, для подальшого підвищення безпеки даних і прискорення транзакцій. Організація також працює над створенням інтерактивних карт та інтеграцією з географічними інформаційними системами, створюючи нові можливості для аналізу земельних ресурсів та планування їх використання.

На поточному етапі HM Land Registry залишається одним з кращих прикладів інтегрованої системи землеустрою. Їх робота забезпечує правову визначеність і прозорість, знижує ризик шахрайства, спрощує процедури купівлі та продажу нерухомості і сприяє ефективному використанню земельних ресурсів та розвитку інфраструктури.

## Іспанія

Dirección General del Catastro (DGC) є центральним урядовим органом Іспанії і відповідає за ведення та ведення кадастру нерухомості в країні. Це агентство, створене як частина Міністерства фінансів, гарантує реєстрацію всіх земельних ділянок, будівель та іншої нерухомості для цілей оподаткування, державного планування та інших адміністративних цілей.

DGC відіграє важливу роль у формуванні економічної та соціальної політики Іспанії. Його діяльність спрямована на створення єдиної всеосяжної бази даних нерухомості, що містить інформацію про межі

ділянок, їх використання, вартості, будівельної характеристики та права власності.

Однією з основних функцій DGC є забезпечення справедливого оподаткування нерухомості. Кадастрові дані використовуються для розрахунку податку на нерухомість (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI), який є одним з основних джерел доходу місцевих органів влади. Крім того, ці дані використовуються для обчислення інших податків, таких як податок на спадщину, податок на подарунки або дохід від продажу нерухомості.

DGC також надає доступ до своїх даних через сучасні цифрові платформи, такі як електронний кадастр (Catastro Virtual). Платформа дозволяє громадянам, підприємствам та державним установам переглядати інформацію про землю та нерухомість, отримувати необхідні документи та отримувати доступ до кадастрових даних.

Іспанська кадастрова система зазвичай носить обов'язковий характер і охоплює весь регіон країни. Він охоплює як міські, так і сільські райони, незалежно від їх правового статусу. DGC тісно співпрацює з реєстром нерухомості (Registro de la Propiedad), але обидві системи мають різні функції. Кадастр надає інформацію про фізичні, економічні та географічні характеристики нерухомості, тоді як реєстр нерухомості реєструє юридичні аспекти, такі як право власності та обтяження.

DGC є важливим інструментом просторового планування та управління. Кадастрові дані використовуються для розробки державних програм в області міського планування, розвитку інфраструктури, охорони навколишнього середовища та сільського господарства. Це також основа для аналізу землекористування та моніторингу змін ландшафту.

Відкритість і прозорість є основними принципами роботи DGC. Організація сприяє зміцненню довіри до системи землеустрою і забезпечує доступ до кадастрових даних для всіх громадян. Це також допомагає зменшити кількість спорів, пов'язаних з правами на нерухомість, та підвищує ефективність її ринку.

## Італія

Agenzia del Territorio-італійське Державне агентство, яке до 2012 року відповідало за кадастр, реєстрацію нерухомості та земельних ресурсів. Після реформи його функції були передані Agenzia delle Entrate, яке тепер виконує ці обов'язки. Основна мета цієї установи - централізувати та модернізувати кадастрову систему в Італії, її створення сягає часів Наполеона. Органи відповідали за збір, управління та оновлення даних про всі земельні ділянки та будівлі в країні.

Сучасна кадастрова система в Італії виконує кілька важливих функцій. Вона забезпечує правову визначеність володіння нерухомістю, справедливе оподаткування та прозорість ринку нерухомості. Усі земельні ділянки та будівлі в країні реєструються в кадастрі, який містить інформацію про межі, використання, характеристики та ринкову вартість. Ця інформація є основою не тільки для розрахунку міських податків, таких як податок на майно Іду і податок на вторинне відчуження, але також і для розрахунку інших фінансових зобов'язань, особливо при оренді або продажу нерухомості.

Оцифровка кадастрової системи-важливий елемент сучасного землеустрою. Італійський електронний кадастр надає доступ до кадастрових даних через онлайн-платформу, що значно спрощує отримання інформації як для громадян, так і для підприємств. Використовуючи новітні технології, такі як супутникове спостереження, аерофотозйомка та географічні інформаційні системи, кадастрові дані можуть регулярно оновлюватися для підтримки їх актуальності та точності.

Італійська кадастрова система інтегрована з правовою реєстрацією прав власності, що забезпечує юридичну прозорість і дозволяє уникнути суперечок, пов'язаних з правами на землю. Завдяки цій інтеграції кадастр виконує не тільки технічні, а й юридичні функції, забезпечуючи захист інтересів власників і сприяючи стабільності ринку нерухомості.

Взявши на себе функції Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate також активно працює над забезпеченням публічного розкриття кадастрових даних. Інформація про об'єкти нерухомості, їх характеристики та вартість доступна через цифрові сервіси, що підвищує довіру до кадастрової системи. Влада також займається просторовим плануванням та надає уряду інформацію, необхідну для розробки програм розвитку інфраструктури, містобудування та охорони навколишнього середовища.

Завдяки реформам і впровадженню інноваційних технологій Італія створила одну з найбільш комплексних кадастрових систем в Європі. Вона забезпечує ефективне управління земельними ресурсами, підтримує прозоре оподаткування та сприяє розвитку країни. Це поєднання історичного досвіду та сучасного підходу робить італійський кадастр одним із найвпливовіших кадастрів у світі.

### Швейцарія

Swisstopo (Федеральне управління топографії Швейцарії) - провідне швейцарське агентство, відповідальне за підготовку, оновлення та управління географічними та кадастровими даними країни. Воно діє як частина Федерального Міністерства оборони, цивільного захисту та спорту та підтримує багато державно-приватних ініціатив, пов'язаних із землеустроєм, просторовим плануванням та інфраструктурою.

Swisstopo був заснований у XIX столітті, коли були створені перші топографічні карти країни. Сьогодні він відповідає за найточнішу та найсучаснішу кадастрову систему в Європі, яка об'єднує дані про землю, будівлі, ландшафти та інфраструктуру. Організації використовують передові технології, такі як супутникові системи, лазерне сканування та геоінформаційні системи (ГІС) для збору та обробки просторової інформації.

Основною місією Swisstopo є надання точних географічних даних для всіх рівнів уряду, від муніципалітетів до федерального уряду. Його

діяльність охоплює широкий спектр завдань, таких як створення топографічних та кадастрових карт, забезпечення доступу до географічних інформаційних даних та підтримка цифрових платформ для громадян та підприємств.

Одним з важливих аспектів діяльності Swisstopo є інтеграція кадастрових даних і систем прав власності. Це дозволяє забезпечити прозорість у сфері нерухомості, захистити права власників і зберегти стабільність ринку землі та нерухомості. Кадастрові дані, що зберігаються в Swisstopo, включають інформацію про межі ділянки, спосіб її використання, характеристики будівлі та юридичні обмеження на землю.

Швейцарська кадастрова система має розподілену структуру, при цьому державні та місцеві органи влади несуть відповідальність за оновлення даних. Swisstopo виконує координаційну роль і забезпечує стандартизацію, якість та інтеграцію даних у системи по всій країні. Такий підхід дозволяє враховувати особливості регіону, зберігаючи при цьому загальну узгодженість і точність.

Також одним з ключових напрямків роботи Swisstopo є інтеграція кадастрових даних з іншими національними та міжнародними базами даних. Це сприяє розвитку інфраструктури просторових даних, яка використовується для планування транспорту, енергетики, сільського господарства та охорони навколишнього середовища.

Swisstopo також активно просуває реалізацію політики відкритих даних. Деяка географічна та кадастрова інформація є у вільному доступі та сприяє науковим дослідженням, комерційним підприємствам та громадським проектам.

Swisstopo-важливий елемент швейцарської системи землеустрою. Завдяки високій точності, технологічним інноваціям та інтеграції з іншими державними установами, він забезпечує ефективне використання земельних ресурсів, сприяє екологічній та економічній стійкості та сприяє розвитку країни.

Тим часом Швейцарія:

Кадастрова система Швейцарії-одна з найбільш передових і точних в Європі. Вона включає кілька основних інститутів та принципів, що забезпечують ефективне ведення кадастру та реєстрацію прав на нерухомість.

Федеральне геодезичне управління (Swisstopo) Swisstopo - це національне агентство, відповідальне за управління географічною інформацією та кадастровими даними на національному рівні. Це установа, яка розробляє та підтримує географічну інфраструктуру по всій країні, забезпечуючи точність та надійність кадастрових даних. Він відповідає за складання карт, що містять дані про земельні ділянки та межі, а також інтеграцію географічних даних у кадастрову систему.

Земельний кадастр в Швейцарії ведеться на регіональному рівні, і в кожній області є відповідний кадастровий орган для збору, обробки та оновлення кадастрової інформації. Ці органи займаються реєстрацією ділянок, обробкою даних про межі, а також обробкою даних про площу, місцезнаходження, власника і т.д. несе відповідальність за іншу важливу інформацію. Крім того, вони забезпечують точність даних і перевіряють відповідність між кадастровою картою і фактичними межами ділянки.

Швейцарський земельний кадастр визначає законні права на нерухомість, зокрема право власності, обтяження. Щоб зареєструвати право власності на земельну ділянку в Швейцарії, вам необхідно звернутися до відповідного кадастрового агентства. Ця програма є основою для внесення даних в кадастровий і земельний реєстр. Після подачі заявки кадастрові органи перевіряють достовірність інформації і реєструють її. Потім право власності вважається зареєстрованим і має юридичну силу.

Доступ до кадастрових даних доступ до кадастрової інформації в Швейцарії відкритий і доступний через спеціалізовані онлайн-платформи. Громадяни та юридичні особи можуть отримувати витяги з кадастру та

земельного реєстру як в електронному, так і в паперовому вигляді. Це забезпечує прозорість і простоту використання кадастрових даних.

Після реєстрації права власності на земельну ділянку власник може отримати витяг із земельного реєстру. Цей документ є підтвердженням правового статусу власності і може містити інформацію про обтяження, таку як борги, сервітути та інші обмеження прав. Видача дозволяється за запитом власника або інших зацікавлених сторін, які можуть підтвердити юридичну чистоту своїх прав на землю.

Швейцарська кадастрова система базується на кількох важливих принципах:

**Точність і достовірність:** забезпечується високий рівень точності кадастрових даних завдяки регулярному оновленню інформації та точному вимірюванню меж земельних ділянок.

**Прозорість:** інформація про нерухомість є доступною для громадян і підприємств через відкриті державні реєстри.

**Юридична сила:** дані, внесені до земельного реєстру, мають юридичну силу і є основою для підтвердження прав на нерухоме майно.

Швейцарська кадастрова система є прикладом високої ефективності та точності, поєднуючи традиційні методи реєстрації з сучасними технологіями, які забезпечують легкий доступ до інформації та прозорість усіх кадастрових процесів.

Сучасний стан швейцарського кадастру є прикладом високого рівня організації, точності та інтеграції з сучасними технологіями. Швейцарія розробила ефективну кадастрову систему, яка забезпечує як технічні, так і юридичні аспекти прав власності та прав на нерухомість. Кадастр є важливим елементом управління земельними ресурсами і використовується як державними органами, так і приватними особами для різних цілей, таких як планування, оподаткування, захист прав власності та регулювання ринку нерухомості.

Швейцарський кадастр ведеться на декількох рівнях. Федеральне управління геодезії штату (Swisstopo) відіграє координуючу роль і відповідає за інтеграцію географічних даних у кадастрову систему. Ця організація забезпечує стандартизацію та розвиток інфраструктури географічної інформації, включаючи цифрові кадастрові карти та бази даних.

На регіональному рівні, кожен кантон має власні кадастрові органи, які збирають, обробляють і оновлюють інформацію про земельні ділянки. Ці установи діють під загальним керівництвом федерального рівня, але мають значну автономію в адаптації кадастрового процесу до місцевих умов.

Однією з ключових особливостей сучасного швейцарського кадастру є його повна оцифровка. Усі кадастрові дані зберігаються в електронному вигляді, і ви можете швидко отримати до них доступ через спеціалізовані платформи. На цифровій кадастровій карті відображається інформація про межі ділянки, його призначення, площі і власника.

Ключовою перевагою цифрового кадастру є його здатність інтегруватися з географічними інформаційними системами (ГІС), що дозволяє використовувати кадастрові дані для просторового аналізу, містобудування та управління земельними ресурсами.

Юридична реєстрація нерухомості є невід'ємною частиною кадастрової системи. Сюди входить інформація про права власності, обтяження, сервітути та інші юридичні питання, що стосуються землі. Виписки із земельного реєстру-це офіційні документи, що підтверджують право власності або інші законні права на нерухомість.





**Extrait du registre foncier****Bien-fonds de La Courtelaville / 9999**

Tenue du registre foncier: fédérale                      Forme de registre foncier: fédérale  
 Mensuration: fédérale

*Attention: les indications marquées d'un "\*" ne jouissent pas de la foi publique.*

**Droits de gages immobiliers:**

31.12.9999 999-9999/9999/9	Case 1. Cédule hypothécaire sur papier nominative, CHF 2'000'000.00, Intérêt max. 9%, ID.999-9999/999999, Droit de gage individuel. Banque (IDE: CHE-999.999.999)
----------------------------	---

**Affaires en suspens:**

Affaires du journal jusqu'au 31 décembre 9999: Aucune  
 Affaires du géomètre jusqu'au 31 décembre 9999: Aucune

2608 Courtelary, le 31 décembre 9999

Le/La conservateur/conservatrice du registre foncier

Рис. 1.2 - Свідоцтво про право власності в Швейцарії (друга сторінка)

### Порівняння свідоцтв про право власності в Україні та Швейцарії

В Україні свідоцтво про право власності є офіційним документом, який підтверджує право власності на нерухоме майно. Його видача здійснюється відповідно до положень Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". Основні характеристики:

- **Форма документа:** Видається в електронній або паперовій формі після реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
- **Виконавчий орган:** Видачу свідоцтва здійснюють державні реєстратори або нотаріуси, які мають доступ до реєстру.
- **Інформація, що міститься:** Дані про власника, об'єкт нерухомості, його площу, місцезнаходження, дату реєстрації права власності та номер запису в реєстрі.

- **Юридична сила:** Є підставою для підтвердження права власності в судових або інших юридичних процесах.

- **Особливості:** В Україні активно впроваджується цифровізація, тому багато процесів реєстрації та видачі документів доступні онлайн через відповідні державні портали.

У Швейцарії функції підтвердження права власності виконує витяг із земельного реєстру, який є юридично значущим документом. Свідоцтва про право власності в традиційному розумінні, як в Україні, тут не видаються. Основні характеристики:

- **Форма документа:** Витяги з земельного реєстру надаються переважно в електронному форматі, але можуть бути видані і на папері.

- **Виконавчий орган:** Кадастрові органи кантонів, які ведуть земельний реєстр, відповідальні за видачу витягів.

- **Інформація, що міститься:** Дані про власника, об'єкт нерухомості (включаючи межі, площу, місцезнаходження), права та обтяження (наприклад, сервітути, іпотеки).

- **Юридична сила:** Витяг із реєстру має офіційну юридичну силу і визнається судовими та адміністративними органами.

- **Особливості:** Швейцарський земельний реєстр є частиною інтегрованої кадастрової системи, яка підтримується національними та кантональними рівнями. Дані реєстру регулярно оновлюються, що гарантує їхню достовірність.

#### Основні відмінності

1. **Формат документа:** В Україні свідоцтво про право власності може бути як паперовим, так і електронним документом, у той час як у Швейцарії це витяг із реєстру.

2. **Орган видачі:** В Україні реєстрацію та видачу здійснюють державні реєстратори або нотаріуси, тоді як у Швейцарії цим займаються кантональні кадастрові органи.

3. Юридичний статус: В Україні свідоцтво є підтвердженням права власності, а в Швейцарії цю функцію виконує витяг із земельного реєстру.

4. Інтеграція з кадастром: У Швейцарії витяги є частиною єдиної кадастрової системи, яка інтегрована з геоінформаційними технологіями, тоді як в Україні ця інтеграція знаходиться на стадії розвитку.

Таблиця 1.1 - Порівняння формату свідоцтв про право власності

Критерій	Україна	Швейцарія
Назва документу	"Свідоцтво про право власності"	"Grundbuchauszug" (Витяг із земельного реєстру)
Ідентифікація об'єкта	- Кадастровий номер - Адреса об'єкта - Загальна площа	- Кадастровий номер - Межі об'єкта, що вказані у земельному реєстрі - Адреса та площа
Відомості про власника	- Повне ім'я фізичної особи або назва юридичної особи - Ідентифікаційні дані	- Ім'я власника або кількох власників - Частки у праві власності
Опис правового статусу	- Тип права (власність, оренда, суперфіцій тощо) - Підстави набуття права	- Тип права (власність, оренда тощо) - Опис правових обмежень або сервітутів
Обмеження та обтяження	- Відомості про іпотеку, арешти, судові заборони або інші обтяження	- Реєстрація обмежень, таких як застави, сервітутів або інших прав, що впливають на об'єкт
Юридичні підстави	- Документи, на підставі яких виникло право (договір купівлі-продажу, дарування тощо)	- Записи, підтверджені відповідними рішеннями, договорами або іншими юридичними документами
Технічні відомості	- Інформація з Державного земельного кадастру (межі, категорія	- Дані про фізичні характеристики об'єкта, включаючи інформацію про межі,

	земель, цільове призначення)	призначення та використання
Офіційні реквізити	- Підпис державного реєстратора або нотаріуса - Печатка органу, що видав документ	- Офіційна печатка кантонального реєстру або цифровий підпис
Форма представлення	- Паперовий документ або витяг у електронному вигляді	- Переважно електронний документ із можливістю отримання паперової копії

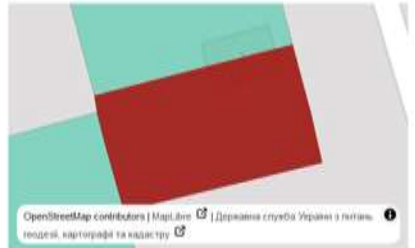
Крім того, в Україні діє геоінформаційний портал «Публічна кадастрова карта», що завжди доступний, та містить кадастровий номер, категорію землі, адресу, площу, статус, форму власності, вид дозволеного використання тощо.

### Інформація про земельну ділянку

Інформація є довідковою. Для отримання офіційної інформації зверніться до ДЗК [☞](#).

**1211000000:05:150:0004** [Інформація про речові права](#) [☞](#)

Кадастровий номер	1211000000:05:150:0004
площа	0.0387 га
власність	Приватна власність
використання	Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд
призначення	1.8
категорія	Землі житлової та громадської забудови
адреса	Дніпропетровська область, м.Кривий Ріг, вулиця Гжатська, 5
нормативна грошова оцінка	немає даних



OpenStreetMap contributors | Mapbox [☞](#) | Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [☞](#)

Рис. 1.1 - Приклад відомостей, доступних на Публічній кадастровій карті

Кадастрові карти-важливий інструмент, що забезпечує високоякісну базу даних для управління земельними ресурсами. Він містить інформацію про межі землі, цільові показники землі, власників та інші важливі аспекти, які є основою для прийняття рішень щодо землеустрою та реєстрації прав. Його інтеграція з цифровими форматами та географічними інформаційними

системами сприяє швидкому доступу до даних та підвищує ефективність кадастрових органів.

Але навіть на сучасних кадастрових картах можуть бути помилки. Неправильне визначення меж земель, застаріла інформація або технічні помилки при введенні даних можуть викликати труднощі у власників, землевпорядників і реєстраційних органів. Такі неточності часто є результатом помилок, допущених на початковому етапі заповнення кадастру, або недостатньо швидкого оновлення інформації.



Рис. 1.2 - Реєстрова помилка, виражена у недостовірному відображенні меж кадастрової ділянки

Помилка кадастрової карти, коли контур кадастрової ділянки не співпадає з фактичними межами, є однією з найбільш поширених помилок, які можуть викликати безліч юридичних, технічних і соціальних проблем. Ця невідповідність може бути викликана кількома факторами:

1) Неточності при первинному зніманні: На етапі створення кадастрових даних могла бути допущена помилка в геодезичних вимірах або в їхньому перенесенні на карту.

2) Застарілі дані: Фактичні межі ділянки могли змінитися через природні процеси (ерозію, зміщення меж річок тощо) або людську діяльність (незаконні забудови чи перенесення меж).

3) Технічні помилки: Неправильне введення даних у систему, похибки при цифровізації карт чи неточності при трансформації координат між різними геодезичними системами.

4) Юридичні розбіжності: Невідповідність може виникати через конфлікти між документами, які підтверджують право власності, та фактичними межами землеволодіння.

Такі помилки можуть призводити до спорів між сусідами, неможливості провести угоди з купівлі-продажу чи оренди, а також створювати проблеми при землепорядних роботах. Виправлення цієї невідповідності вимагає проведення геодезичних робіт для встановлення точних меж ділянки, оновлення даних у кадастрі та, за необхідності, юридичного узгодження меж із сусідніми землевласниками.

#### Польща

CODGiK (Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej) - центральний орган, відповідальний за збереження, управління та публікацію геодезичних і картографічних матеріалів у Польщі  
CODGiK, Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK) - Головне управління геодезії та картографії  
CODGiK є важливим елементом польської кадастрової системи, що сприяє підвищенню точності, прозорості та ефективності управління землею.

CODGiK відповідає за збір, обробку, зберігання та розповсюдження даних, пов'язаних з геодезією, картографією, кадастром та просторовим плануванням. Його основна місія полягає у забезпеченні доступу до точних та актуальних географічних даних, необхідних для розвитку

інфраструктури, просторового планування, охорони навколишнього середовища та управління земельними ресурсами.

Основна функція CODGiK полягає у створенні та підтримці національної інфраструктури просторових даних, включаючи інтеграцію кадастрової інформації, цифрових карт та записів про власність. Це досягається шляхом застосування передових технологій, таких як географічні інформаційні системи (ГІС), супутникове сканування та цифрова фотограмметрія. Департамент також відповідає за управління такими базами даних, як Національний земельний кадастр (Ewidencja Gruntów i Budynków, EGiB) та Національна геодезична мережа.

Польські кадастрові дані, якими володіє CODGiK, включають інформацію про межі земельних ділянок, землекористування, правовий статус, будівлі та інші питання, пов'язані з нерухомістю. Ця інформація є основою для розрахунку податків на нерухомість, врегулювання земельних спорів, містобудування та державних інвестицій.

Організація також активно підтримує розвиток електронного земельного кадастру, який значно полегшує доступ громадян та бізнесу до інформації про реєстрацію земельних ділянок. Однією з її основних платформ є Geoportals, який надає інтерактивний доступ до кадастрових, геодезичних та картографічних даних. Портал дозволяє користувачам переглядати карти, отримувати витяги з реєстру та шукати інформацію про земельні ділянки.

CODGiK співпрацює з регіональними геодезичними управліннями, які відповідають за оновлення даних на регіональному рівні; CODGiK відповідає за функцію стандартизації, забезпечуючи узгодженість та якість даних по всій країні. Завдяки цій співпраці Польща має децентралізовану, але інтегровану систему управління кадастром, яка є гармонізованою на національному рівні та враховує регіональні особливості.

Крім того, CODGiK сприяє міжнародному співробітництву в галузі геодезії та картографії. Польща є активним учасником Європейської



інфраструктури просторових даних (INSPIRE), яка гарантує обмін геопросторовими даними між країнами-членами Європейського Союзу. Це сприяє інтеграції польської кадастрової системи в європейський контекст і підтримує транскордонне планування та співробітництво.

Поточна діяльність CODGiK спрямована на оцифрування кадастрових і геодезичних даних та забезпечення відкритого доступу до них. Це відповідає польській політиці відкритих даних, яка сприяє прозорості, інноваціям та економічному зростанню; дані, надані CODGiK, використовуються не лише органами державного управління, але й бізнесом, науковими та освітніми установами для підтримки різних соціальних та економічних ініціатив.

Таким чином, CODGiK є ключовою установою в польській системі управління земельними ресурсами, забезпечуючи точність і доступність кадастрових даних, підтримуючи ефективне просторове планування та сприяючи сталому розвитку країни.

#### Данія

Geodatastyrelsen (Датське геодезичне та картографічне управління) - важливе датське агентство, відповідальне за управління кадастром, географічними даними та картографічними ресурсами країни. Агентство діє під егідою Міністерства клімату, енергетики та громадських інтересів і відіграє центральну роль у забезпеченні точності, актуальності та доступності географічних даних для різних державних, приватних та наукових цілей.

Одним з основних завдань Geodatastyrelsen є ведення датського земельного реєстру, в якому реєструються межі, право власності, призначення та інші важливі характеристики ділянки. Датські кадастрові дані мають високий рівень точності, який досягається за рахунок використання новітніх технологій, таких як географічні інформаційні системи (ГІС), супутникові знімки і лазерне сканування.

Кадастр Данії має децентралізовану структуру, що передбачає співпрацю між Geodatastyrelsen, муніципалітетами та місцевими геодезичними органами. Він відповідає за оновлення муніципальних кадастрових даних, а Geodatastyrelsen виконує функції стандартизації, координації та інтеграції цих даних у національні системи.

Geodatastyrelsen також відповідає за управління топографічними та морськими картами Данії. Оскільки Данія має довгу берегову лінію і є важливим морським центром, карти, підготовлені цим агентством, мають важливе значення для морського судноплавства. Ці карти не тільки забезпечують безпеку судноплавства, але й сприяють розвитку морської інфраструктури.

Оцифровка геоданих-важливий напрямок діяльності Geodatastyrelsen. Установа забезпечує всебічний доступ до кадастрових та географічних даних через онлайн-платформи, такі як Kortforsyningen. Платформа дозволяє користувачам переглядати карти, отримувати доступ до кадастрових записів та проводити просторовий аналіз даних. Відкритість даних сприяє інноваціям, бізнесу та громадським ініціативам, зберігаючи при цьому прозорість в управлінні земельними ресурсами.

Geodatastyrelsen також поєднує кадастрові дані з іншими базами даних, що містять інформацію про екологічні умови, інфраструктуру та урбанізацію. Він є основою інтегрованого просторового аналізу, що використовується в містобудуванні, розвитку транспорту, управлінні ризиками стихійних лих та адаптації до зміни клімату.

Ще однією важливою сферою роботи Geodatastyrelsen є підтримка політики відкритих даних. Агентство надає безкоштовний доступ до багатьох геодезичних, картографічних та кадастрових ресурсів, що сприяє використанню цих даних у наукових дослідженнях, підприємстві та громадських проектах.

Завдяки високому рівню технологічної інтеграції, багаторівневому співробітництву і відкритості Geodatastyrelsen займає лідируючі позиції в

Європі в області землекористування і геоданих. Його діяльність не тільки сприяє ефективному використанню земельних та водних ресурсів Данії, але й сприяє екологічній та економічній стійкості країни.

#### Португалія

Instituto Geográfico Português або Португальський географічний інститут, був основною португальською установою, відповідальною за управління кадастровими та географічними даними до його реорганізації в 2012 році. Пізніше функції IGEO були передані регіону Direção-Geral do (DGT), який в даний час виконує подібні завдання, забезпечуючи управління просторовими даними, кадастровими системами та топографічними картами.

GEO, попередник DGT, зіграв важливу роль у розробці та обслуговуванні національної інфраструктури просторових даних. Його головним завданням було інтегрувати кадастрову систему з іншими географічними даними для підтримки просторового планування, охорони навколишнього середовища, розвитку інфраструктури та ефективного управління земельними ресурсами.

Португальська кадастрова система має довгу історію, що охоплює кілька століть, і в основному відображає складність та різноманітність земельних відносин у країні. Португальські кадастрові дані містять інформацію про межі землі, майно, характеристики землі та використання. Ці дані мають вирішальне значення для регулювання правовідносин, розрахунку податків на нерухомість, планів забудови та вирішення земельних питань.

Під керівництвом IGEO та DGT була реалізована політика оцифрування кадастрових даних. Це дозволяє створити більш сучасну декомунізовану та інтегровану систему, яка об'єднує інформацію про земельні ділянки, будівлі та інші об'єкти нерухомості. Відкритість кадастрової інформації через цифрові платформи, сприяє прозорості

земельних відносин і полегшує доступ до даних для громадян, підприємств і державних органів.

Поточна діяльність DGT як наступника IGEO включає участь у міжнародних ініціативах, таких як Європейська інфраструктура просторових даних (INSPIRE). Це полегшить обмін географічними даними між країнами Європейського Союзу та полегшить транскордонне планування декомунізації та співпрацю.

Таким чином, IGEO, а згодом і DGT заклали важливу основу для розвитку сучасної кадастрової системи в Португалії. Завдяки своїй роботі Португалія змогла створити прозору, технологічно просунуту та інтегровану систему землеустрою, яка відповідала б сучасним потребам суспільства та сприяла сталому розвитку.

### **1.5 Принципи ведення кадастру нерухомості**

Принцип ведення кадастру нерухомості в європейських країнах заснований на загальних цінностях прозорості, точності, актуальності та доступності, але його реалізація залежить від правових, адміністративних і технічних умов країни. Відмінності в підходах відображають історичні, соціально-економічні та політичні особливості кожної країни. Водночас європейські країни прагнуть гармонізувати кадастрову систему в рамках регіонального співробітництва, зокрема, за допомогою стандартів ЄС, таких як INSPIRE.

Одним з важливих принципів є правова визначеність. Всі європейські країни використовують кадастр як інструмент для юридичного закріплення прав на землю та іншу нерухомість. Наприклад, в Німеччині кадастр є основою для функціонування єдиного земельного реєстру, який забезпечує достовірність і точність даних, які мають юридичну силу і можуть використовуватися в судових спорах. В Швеції, кадастр гарантує юридичну інтеграцію прав власності. Земельні межі та обмеження регулюються

Земельним агентством Швеції. В інших країнах, таких як Чехія та Польща, кадастр був об'єднаний із системою реєстрації прав власності, а інтегрована база даних була створена для спрощення юридичного процесу.

Ще один фундаментальний принцип - актуальність і надійність. Європейський кадастр повинен відображати всі зміни, внесені в земельні ділянки і нерухомість. Наприклад, у Нідерландах кадастрове бюро використовує цифрову систему обміну даними для автоматичного оновлення інформації. У Данії інтегруються із загальнонаціональними геоінформаційними платформами для забезпечення актуальності та точності. У Фінляндії оновлення даних здійснюється в режимі реального часу за допомогою цифрових інструментів, що поєднують кадастрові та податкові записи, а також реєстри будівель.

Прозорість та доступність також є важливими аспектами. У багатьох європейських країнах кадастрова інформація доступна через онлайн-платформи. Наприклад, в Іспанії кадастр відкритий для всіх громадян, надаючи інформацію про межі, вартість та право власності на землю. У Франції кадастрова система включає відкриті картографічні дані, які використовуються для різних цілей, від планування території до оцінки майна для оподаткування. Прозорість кадастру забезпечує довіру інвесторів і суспільства та сприяє розвитку ринку нерухомості.

Однією з важливих особливостей є інтеграція кадастрової системи з іншими державними реєстрами. У Литві кадастр інтегрований з реєстром прав власності, що дозволяє представити повну картину нерухомості в країні. У Фінляндії кадастрова система взаємодіє з реєстрацією будівель і земель, що забезпечує ефективне управління державними ресурсами. У Сполученому Королівстві кадастр поєднується з системою реєстрації нерухомості, яка запобігає дублюванню даних і спрощує процедури управління.

Принцип універсальності відноситься до охоплення всіх видів землі і нерухомості. Угорщина об'єднує дані про сільськогосподарські угіддя, ліси

та лісонасадження в кадастр. У Болгарії Державне кадастрове управління пропонує єдиний підхід до управління земельними ресурсами і включає в реєстр як приватні, так і державні землі. Цей принцип також застосовується до всіх форм власності та видів землекористування, які забезпечують цілісність інформації в системі.

Сучасні технології відіграють важливу роль у розвитку кадастрових систем. У Норвегії безпілотники використовуються для оновлення даних та надання високоточної геодезичної інформації. Використання технології блокчейн в Словенії забезпечує безпеку кадастрових записів і прозорість їх використання. Супутникові дані, автоматизовані геоінформаційні системи та штучний інтелект активно використовуються для поліпшення кадастрового процесу у Франції, Швейцарії та Німеччині.

Економічна ефективність також є важливим принципом. Європейська кадастрова система спрямована на зниження витрат на їх утримання. Наприклад, Автоматизація кадастрового процесу в Польщі значно знизила адміністративне навантаження на державні органи. У Швейцарії кадастр активно використовується в екологічному плануванні та розвитку інфраструктури, сприяючи економічному зростанню.

Соціальний аспект кадастрової системи спрямований на задоволення потреб громадян і суспільства в цілому. У Швеції та Фінляндії кадастрова інформація використовується для досягнення екологічного балансу, управління природними ресурсами та вирішення проблем землекористування. У Швейцарії кадастр є важливим інструментом регіонального розвитку та планування інфраструктури.

Гармонізація кадастрової системи на міжнародному рівні забезпечує узгодженість даних між різними європейськими країнами. Наприклад, стандарт INSPIRE полегшує обмін просторовими даними, включаючи кадастрову інформацію, в межах ЄС. Це особливо важливо для транскордонного співробітництва в галузі землеустрою. Наприклад,

Хорватія активно заохочує міжнародну взаємодію та інтегрує свою кадастрову систему з іншими європейськими базами даних.

## ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

У цьому розділі був проведений докладний літературний огляд, спрямований на вивчення кадастру нерухомості та його історії в Чехії. Спочатку були розглянуті основні поняття, такі як «кадастр нерухомості», «кадастрова карта», «земельна ділянка» та «парцела». Важливою частиною літературного аналізу стала історія кадастру в Чехії, починаючи з етапу земельних дошок та Рустикального кадастру, і завершуючи етапом сучасного земельного кадастру та обліку нерухомості.

Заглибившись в історію, виявлено, що розвиток кадастрових систем в Чехії мав свої етапи, такі як Терезіанський кадастр, Йосефський кадастр, Терезіансько-Йосефський кадастр, Стабільний кадастр та Земельний кадастр. Кожен з цих етапів відзначався вдосконаленням методів та засобів обліку нерухомості та його власності. Сучасний кадастр нерухомості Чехії також був ретельно розглянутий, враховуючи роль кадастрових органів та принципи ведення кадастру.

Зважаючи на інформацію, описану вище, ми дійшли висновку, що принцип ведення кадастру нерухомості в європейських країнах є основою ефективного землекористування, забезпечує правову визначеність і сприяє соціально-економічному розвитку. Кожна держава адаптує ці принципи до потреб країни, але прагнення до прозорості, точності, доступності та актуальності кадастрових даних є загальним для всіх.

Інтеграція юридичних, податкових та географічних інформаційних реєстрів та кадастрових систем є важливим фактором запобігання дублюванню даних та підвищення ефективності управління нерухомістю. Активне впровадження новітніх технологій, таких як блокчейн, супутникові дані і автоматизовані географічні інформаційні системи, сприяє підвищенню довіри до кадастру серед громадян і інвесторів, забезпечуючи більш точні і швидкі оновлення даних.



Європейські країни наводять приклади гармонійного поєднання національних традицій і сучасних тенденцій в кадастровому управлінні. Впровадження міжнародних стандартів, таких як INSPIRE, забезпечує взаємодію кадастрових систем на транскордонному рівні, що особливо важливо для країн-членів ЄС.

В цілому Європейська кадастрова система не тільки виконує юридичні функції, а й служить важливим інструментом планування, економічного розвитку та управління навколишнім середовищем. Їх досвід є цінним прикладом для інших країн, які прагнуть покращити свої кадастрові системи відповідно до сучасних вимог суспільства та економіки.

Отже, отримана інформація дозволила узагальнити важливі аспекти становлення та розвитку кадастрової системи в Чехії. Цей аналіз становить твердий фундамент для подальших розділів, де буде розглянуто удосконалення кадастрової системи України на прикладі чеського досвіду.

## РОЗДІЛ 2

# ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ ТА ЧЕХІЇ

### 2.1 Історичний розвиток ведення земельного кадастру в Україні

Колись на території Західної України визначення вартості земель здійснювалося на основі кадастрових вимірів, приймаючи за основу кадастри європейських країн. У різні періоди використовувалися методи, аналогічні австрійському, чеському, польському та румунському кадастрів. На інших територіях України визначення вартості землі здійснювалося відповідно до методу, відомого як Докучаєво-Сибірцева, який використовувався в Російській імперії наприкінці XIX - на початку XX ст.

У 1817 р. австрійський уряд вирішив використовувати Йосефський земельний кадастр. Зміни були внесені з урахуванням власності, площі та прибутковості за період з 1788 р., а кадастр отримав назву – Тимчасовий францисканський кадастр.

У 1828 р. в Галичині було запроваджено новий реєстр земель. Землі оцінювалися на основі чистого доходу від цієї землі за 15 років.

У 1935 р. був заснований польський кадастр, який працював на основі методології австрійського кадастру. Було оцінено шість типів ґрунтів. Землі поділялися на класи залежно від складу, кліматичних умов, забезпеченості водою, рельєфу та продуктивності ґрунтів.

З 1919 р. кадастр на території Галичини вели органи Чехословаччини, де на той час використовувався Стабільний кадастр. Її основою була точна інвентаризація та геодезичний обмір усіх земель.

Варто зауважити, що ведення земельного кадастру європейських країн характеризується комплексністю робіт і якісними вимірюваннями в польових умовах на основі точної картографічної основи. Більш ранні

методи та практичні аспекти кадастрових робіт в Україні знайшли застосування в кадастрі нерухомості нашого часу.

Після скасування кріпосного права почав розвиватися капіталізм і відбувався масовий перерозподіл землі, купівля-продаж та оренда. У результаті були потрібні нові методи оцінки землі. Таку методику запропонував російський геолог В. В. Докучаєв. Його науковий напрямок включав два методи:

- природничо-історичний;
- статистико-економічний.

Суть першого полягає в класифікації та оцінці природних властивостей ґрунту, для чого проводилися масові обстеження та лабораторні аналізи. Було класифіковано вісім типів ґрунтів. Для їх оцінки для Нижегородської губернії була складена 100-бальна шкала оцінки ґрунтів. Докучаєв оцінював землю не тільки як природно-історичний предмет, а й як засіб виробництва, тому запропонував другий метод оцінки земель – статистико-економічний. Його суть полягала в тому, що на всіх визначених землях визначався чистий дохід від землекористування. Порівняння даних бонітування земель з їх економічною продуктивністю дозволило визначити рентабельність землі.

Протягом радянських часів землекористувачі реєструвалися в земельному кадастрі, де вівся облік виділених ділянок. Проте реєстрація не мала великого юридичного значення, оскільки приватної власності на землю не було.

Громадянам виділялися ресурси у вигляді особистої землі залежно від їх участі в господарській діяльності колгоспів і радгоспів. При недостатній участі в колгоспі виділялося менше землі. У 1976 р. була розроблена комплексна методика бонітування ґрунтів. У 1980 р. оцінка земель за цією методикою проводилася на всій території Радянського Союзу, в тому числі і України.

Наприкінці 1980-х р. в Україні була створена система даних, яка містила відомості про реєстрацію землі, права на ці землі, їх кількість і якість, а також економічну оцінку. З економічної точки зору оцінка землі в той час залежала в найбільшій мірі від доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

Закупівлі сільськогосподарської продукції планувалися за даними земельного кадастру. Були встановлені нормативи, що включали економічну оцінку землі, праці та виробничих фондів.

До 1 січня 2013 року в Україні реєстрація прав на нерухоме майно здійснювалася комунальними підприємствами органів місцевого самоврядування, відомими як Бюро технічної інвентаризації (БТІ). Ця система була впроваджена 2 лютого 2002 року і затверджена наказом, який затверджував "Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно". Однак після прийняття Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" повноваження БТІ були скасовані.

Сьогодні реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється через Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Це єдина державна інформаційна система, яка забезпечує обробку, зберігання та доступ до даних про зареєстровані права власності, їх обтяження, а також інформацію про суб'єктів цих прав.

Основними принципами реєстрації прав є:

- забезпечення об'єктивності, достовірності та повноти даних про права на нерухоме майно;
- обов'язковість реєстрації всіх прав у Державному реєстрі;
- узгодженість нотаріальних дій із процедурою державної реєстрації;
- гласність та доступність інформації;
- реєстрація виключно на основі законодавчо визначених підстав і порядку;
- відкритість і легкість доступу до відомостей реєстру.

З моменту державної реєстрації офіційно виникають права власності на нерухоме майно та їх обтяження. До реєстрації підлягають такі права:

1. Право власності та довірча власність як спосіб забезпечення зобов'язань.

2. Майнові права, включно з правом користування (у тому числі обтяженням), емфітевзисом, правом забудови, оперативним управлінням, постійним користуванням чи орендою земельної ділянки, орендою будівлі чи її частини строком понад три роки, іпотекою тощо.

3. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва.

4. Заборони, конфіскації, застави нерухомого майна.

У Державний реєстр вносяться записи про:

- права власності на нерухоме майно;
- об'єкти незавершеного будівництва;
- обтяження прав;
- суб'єктів прав;
- копії документів, які є підставою для реєстрації, у паперовій та електронній формах.

Інформація, внесена до реєстру, має відповідати документам, які є підставою для реєстрації. У разі невідповідностей пріоритет мають дані, що містяться у документах.

Реєстр має чотири частини, які містять відомості про:

- сам об'єкт нерухомості;
- права власності та об'єкти цих прав;
- інші майнові права;
- обтяження прав на нерухоме майно та їх об'єкти.

Ця структура забезпечує повний і систематизований облік прав та їх обмежень, сприяючи прозорості та надійності правовідносин у сфері нерухомості.

Незважаючи на тривалий період розвитку та багатогранне використання кадастрових систем, досягти їх ідеального функціонування

досі не вдалося. Цифровізація, безумовно, сприяє позитивним змінам, спрямованим на впровадження новітніх інформаційних технологій у кадастрову сферу. Проте, навіть за умов значного прогресу, помилки та недоліки, закладені в минулому, залишаються суттєвим бар'єром для ефективної роботи сучасного кадастру, а низка проблем не знаходить свого вирішення протягом багатьох років.

Процес державного обліку та реєстрації в сучасних умовах є відносно швидким, за умови безперебійного функціонування інформаційних платформ. Однак ключовою передумовою для здійснення кадастрового обліку та реєстрації залишається подача заяви. Такий підхід створює певні труднощі: він знижує ефективність виконання кадастром реєстраційної функції та перешкоджає оперативному наповненню Державного земельного кадастру повними даними.

Функціонування Державного земельного кадастру базується на принципах достовірності та відкритості інформації. На сьогодні можна говорити про значний прогрес у реалізації принципу доступності. Зокрема, отримати витяг із Державного земельного кадастру можливо без зайвих труднощів як у паперовому, так і в електронному форматі. Для цього передбачені різні способи: особисте звернення до Центрів надання адміністративних послуг (ЦНАП) або використання онлайн-сервісів. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», після завершення реєстрації права власності на земельну ділянку заявник отримує витяг із Державного реєстру речових прав.

Такий витяг підтверджує реєстрацію відповідного права власності, що виникає, зокрема, внаслідок укладення договорів купівлі-продажу, оренди, дарування, міни, суперфіцію, емфітевзису та інших правочинів. Іншими підставами для реєстрації можуть бути успадкування, придбання земельної ділянки на аукціоні чи інші юридично значущі обставини.

12

**ВИЯГ**  
з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 286535196  
Дата, час формування: 24.11.2021 14:38:05  
Витяг оформлено: Приватний нотаріус Січкач Б.В., Криворізький районний нотаріальний округ, Дніпропетровська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 49345849, дата і час реєстрації заяви: 24.11.2021 14:01:28

**Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна**


Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 65124712110  
Об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля, об'єкт житлової нерухомості: Ні  
Вартість, грн: 20 000,00  
Адреса: Дніпропетровська обл., м. Кривий Ріг, вулиця Бородини Лесюка, будинок 7с  
Земельні ділянки місця розташування: Кадастровий номер: 1211000000:03:160:0120, цільове призначення: землі громадської забудови, площа: 0.4449 га  
Номер об'єкта в РІВН: 5822492

**Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна**

Складові частини об'єкта нерухомого майна: будівля сторожки, А-1  
Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 14,2, матеріали стін: цегла  
Складові частини об'єкта нерухомого майна: вимощення, I  
Складові частини об'єкта нерухомого майна: огорожа, I  
Складові частини об'єкта нерухомого майна: ворота, 2, 3

**Актуальна інформація про право власності**

Номер запису про право власності / довірчої власності: 45243112  
Тип права власності: Право власності  
Дата, час державної реєстрації: 24.11.2021 14:01:28  
Державний реєстратор: приватний нотаріус Січкач Богдана Валеріївна, Криворізький районний нотаріальний округ, Дніпропетровська обл.  
Підстава для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 2280, виданий 24.11.2021, видавця: Січкач Б. В., приватний нотаріус Криворізького районного нотаріального округу Дніпропетровської області  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 61813856 від 24.11.2021 14:30:09, приватний нотаріус Січкач Богдана Валеріївна, Криворізький районний нотаріальний округ.



Зразок витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно  
**Тим часом у Чехії**

На той момент у Чехії була схожа ситуація з реєстром нерухомості. Облік нерухомого майна передусім призначався для реєстрації даних про нерухоме майно, необхідних для планування та управління економікою, особливо сільськогосподарським виробництвом. Узгодженість інформації про нерухомість із фактичним станом мала забезпечуватися обов'язком

звітування всіх користувачів нерухомості перед відповідним національним комітетом (протягом 15 днів від зміни) і наступним обов'язком повідомлення національного комітету перед геодезичними органами (протягом 15 днів від повідомлення користувачем). Документи про нерухомість повинні були подаватися геодезичним органам протягом 60 днів з моменту набуття юридичної сили (у разі рішення) або з дня їх створення [37].

Під час земельної реформи в Україні відбулися історичні зміни. Було проведено інвентаризацію ґрунтів та пошук причин зниження родючості ґрунтів та їх хімічного забруднення з метою покращення стану довкілля.

Реєстрація землі та права на землю відігравали важливу роль під час приватизації землі. З цією метою розробляється земельно-інформаційна система регулювання ведення сільського господарства на землях. Тому необхідно було створити автоматизований процес реєстрації земель та її власників.

У 1993 р. вийшла постанова Кабінету Міністрів України про перехід на міжнародну систему бухгалтерського обліку. В цей час Україна переходить на стандартну статистичну класифікацію землекористування, згідно з якою ґрунти за типом господарського використання поділяються на:

- землі сільськогосподарського призначення;
- забудована земля;
- відкриті ділянки без рослинності або з малою рослинністю;
- відкриті заболочені території;
- ліси;
- води.

Державний земельний кадастр в Україні – система земельно-кадастрових робіт, яка ґрунтується на праві власності на землю, праві користування нею та містить відомості та документи про місце розташування та правовий режим цих земель, їх оцінку, класифікацію



земель, характеристики земель, розподіл між власниками земель та її користувачами. На основі державного земельного кадастру ведуться кадастри інших природних ресурсів.

### ***Тим часом у Чехії***

З 1 січня 1993 р. набуло чинності абсолютно нове правове регулювання. Кадастр нерухомості Чеської Республіки, створений новим законодавством, об'єднує функції колишнього земельного реєстру та колишнього земельного кадастру в єдиний інструмент. Державне управління Кадастру нерухомості Чеської Республіки здійснюють кадастрові служби, створені законом. Кадастровий облік складається з комплексу геодезичної інформації та комплексу описової інформації, зведених оглядів земельного фонду, документації результатів зйомок і вимірювань та збірника документів. На момент заснування Кадастру нерухомості Чеської Республіки повністю взяла на себе роботу попереднього обліку нерухомості [37].

### **Тим часом Швейцарія:**

Кадастрова система Швейцарії—одна з найбільш передових і точних в Європі. Вона включає кілька основних інститутів та принципів, що забезпечують ефективне ведення кадастру та реєстрацію прав на нерухомість.

Федеральне геодезичне управління (Swisstopo) Swisstopo - це національне агентство, відповідальне за управління географічною інформацією та кадастровими даними на національному рівні. Це установа, яка розробляє та підтримує географічну інфраструктуру по всій країні, забезпечуючи точність та надійність кадастрових даних. Він відповідає за складання карт, що містять дані про земельні ділянки та межі, а також інтеграцію географічних даних у кадастрову систему.

Земельний кадастр в Швейцарії ведеться на регіональному рівні, і в кожній області є відповідний кадастровий орган для збору, обробки та оновлення кадастрової інформації. Ці органи займаються реєстрацією

ділянок, обробкою даних про межі, а також обробкою даних про площу, місцезнаходження, власника і т.д. несе відповідальність за іншу важливу інформацію. Крім того, вони забезпечують точність даних і перевіряють відповідність між кадастровою картою і фактичними межами ділянки.

Швейцарський земельний кадастр визначає законні права на нерухомість, зокрема право власності, обтяження. Щоб зареєструвати право власності на земельну ділянку в Швейцарії, вам необхідно звернутися до відповідного кадастрового агентства. Ця програма є основою для внесення даних в кадастровий і земельний реєстр. Після подачі заявки кадастрові органи перевіряють достовірність інформації і реєструють її. Потім право власності вважається зареєстрованим і має юридичну силу.

Доступ до кадастрових даних доступ до кадастрової інформації в Швейцарії відкритий і доступний через спеціалізовані онлайн-платформи. Громадяни та юридичні особи можуть отримувати витяги з кадастру та земельного реєстру як в електронному, так і в паперовому вигляді. Це забезпечує прозорість і простоту використання кадастрових даних.

Після реєстрації права власності на земельну ділянку власник може отримати витяг із земельного реєстру. Цей документ є підтвердженням правового статусу власності і може містити інформацію про обтяження, таку як борги, сервітути та інші обмеження прав. Видача дозволяється за запитом власника або інших зацікавлених сторін, які можуть підтвердити юридичну чистоту своїх прав на землю.

Швейцарська кадастрова система базується на кількох важливих принципах:

**Точність і достовірність:** забезпечується високий рівень точності кадастрових даних завдяки регулярному оновленню інформації та точному вимірюванню меж земельних ділянок.

**Прозорість:** інформація про нерухомість є доступною для громадян і підприємств через відкриті державні реєстри.

Юридична сила: дані, внесені до земельного реєстру, мають юридичну силу і є основою для підтвердження прав на нерухоме майно.

Швейцарська кадастрова система є прикладом високої ефективності та точності, поєднуючи традиційні методи реєстрації з сучасними технологіями, які забезпечують легкий доступ до інформації та прозорість усіх кадастрових процесів.

#### Порівняння формату свідоцтва про право власності

Критерій	Україна	Швейцарія
Назва документу	"Свідоцтво про право власності"	"Grundbuchauszug" (Витяг із земельного реєстру)
Ідентифікація об'єкта	- Кадастровий номер - Адреса об'єкта - Загальна площа	- Кадастровий номер - Межі об'єкта, що вказані у земельному реєстрі - Адреса та площа
Відомості про власника	- Повне ім'я фізичної особи або назва юридичної особи - Ідентифікаційні дані	- Ім'я власника або кількох власників - Частки у праві власності
Опис правового статусу	- Тип права (власність, оренда, суперфіцій тощо) - Підстави набуття права	- Тип права (власність, оренда тощо) - Опис правових обмежень або сервітутів
Обмеження та обтяження	- Відомості про іпотеку, арешти, судові заборони або інші обтяження	- Реєстрація обмежень, таких як застави, сервітутів або інших прав, що впливають на об'єкт
Юридичні підстави	- Документи, на підставі яких виникло право (договір купівлі-продажу, дарування тощо)	- Записи, підтверджені відповідними рішеннями, договорами або іншими юридичними документами
Технічні відомості	- Інформація з Державного земельного кадастру (межі, категорія	- Дані про фізичні характеристики об'єкта, включаючи інформацію про межі,

	земель, цільове призначення)	призначення та використання
Офіційні реквізити	- Підпис державного реєстратора або нотаріуса - Печатка органу, що видав документ	- Офіційна печатка кантонального реєстру або цифровий підпис
Форма представлення	- Паперовий документ або витяг у електронному вигляді	- Переважно електронний документ із можливістю отримання паперової копії

Крім того, в Україні діє геоінформаційний портал «Публічна кадастрова карта», що завжди доступний, та містить кадастровий номер, категорію землі, адресу, площу, статус, форму власності, вид дозволеного використання тощо.

### Інформація про земельну ділянку

Інформація є довідковою. Для отримання офіційної інформації зверніться до ДЗК.

**1211000000:05:150:0004** Інформація про речові права

Кадастровий номер	1211000000:05:150:0004
площа	0.0387 га
власність	Приватна власність
використання	Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд
призначення	1.8
категорія	Землі житлової та громадської забудови
адреса	Дніпропетровська область, м.Кривий Ріг, вулиця Гжатська, 5
нормативна грошова оцінка	немає даних

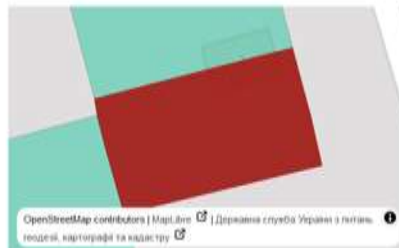


Рис. 4 Приклад відомостей, доступних на Публічній кадастровій карті

Кадастрові карти-важливий інструмент, що забезпечує високоякісну базу даних для управління земельними ресурсами. Він містить інформацію про межі землі, цільові показники землі, власників та інші важливі аспекти, які є основою для прийняття рішень щодо землеустрою та реєстрації прав. Його інтеграція з цифровими форматами та географічними інформаційними

системами сприяє швидкому доступу до даних та підвищує ефективність кадастрових органів.

Але навіть на сучасних кадастрових картах можуть бути помилки. Неправильне визначення меж земель, застаріла інформація або технічні помилки при введенні даних можуть викликати труднощі у власників, землевпорядників і реєстраційних органів. Такі неточності часто є результатом помилок, допущених на початковому етапі заповнення кадастру, або недостатньо швидкого оновлення інформації.



Рис. 5 Реєстрова помилка, виражена у недостовірному відображенні меж кадастрової ділянки

Помилка кадастрової карти, коли контур кадастрової ділянки не співпадає з фактичними межами, є однією з найбільш поширених помилок, які можуть викликати безліч юридичних, технічних і соціальних проблем. Ця невідповідність може бути викликана кількома факторами:

1) Неточності при первинному зніманні: На етапі створення кадастрових даних могла бути допущена помилка в геодезичних вимірах або в їхньому перенесенні на карту.

2) Застарілі дані: Фактичні межі ділянки могли змінитися через природні процеси (ерозію, зміщення меж річок тощо) або людську діяльність (незаконні забудови чи перенесення меж).

3) Технічні помилки: Неправильне введення даних у систему, похибки при цифровізації карт чи неточності при трансформації координат між різними геодезичними системами.

4) Юридичні розбіжності: Невідповідність може виникати через конфлікти між документами, які підтверджують право власності, та фактичними межами землеволодіння.

Такі помилки можуть призводити до спорів між сусідами, неможливості провести угоди з купівлі-продажу чи оренди, а також створювати проблеми при землевпорядних роботах. виправлення цієї невідповідності вимагає проведення геодезичних робіт для встановлення точних меж ділянки, оновлення даних у кадастрі та, за необхідності, юридичного узгодження меж із сусідніми землевласниками.

## **2.2 Органи реєстрації прав на нерухоме майно**

На території України до 1 січня 2013 р. реєстрацію прав на нерухоме майно здійснювали комунальні підприємства органів місцевого самоврядування – Бюро технічної інвентаризації та реєстрації нерухомого майна (БТІ). Це було встановлено 2 лютого 2002 р. та затверджено наказом «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» [38]. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» скасовано повноваження БТІ [39].

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно є єдиною державною інформаційною системою, що забезпечує обробку, зберігання та надання інформації про зареєстровані права власності на нерухоме майно та їх обтяження, про суб'єктів і суб'єктів цих прав [39].

Принципи державної реєстрації прав:

- забезпечення стану об'єктивності, достовірності та повноти інформації про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
- обов'язкова державна реєстрація прав у Державному реєстрі прав;
- узгодженість нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав;
- гласність державної реєстрації прав;
- реєстрація відомостей у державному реєстрі прав лише з підстав та в порядку, встановлених відповідним законом;
- відкритість та доступність інформації з Державного реєстру прав [39].

З моменту державної реєстрації виникають права власності на нерухоме майно та їх обтяження.

Державній реєстрації прав підлягають такі права:

1. Право власності та право довіри як спосіб забезпечення виконання зобов'язання.
2. Майнові права, що випливають із власності:
  - право користування (обтяження);
  - право користування землею для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
  - право забудови земельної ділянки;
  - право оперативного управління;
  - право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;

– право користування (оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), яке виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менше трьох років;

– іпотека;

– право довіри (крім права довіри як способу забезпечення виконання зобов'язань);

– інші майнові права відповідно до закону.

3. Право власності на незавершений будівництвом об'єкт.

4. Заборона розкрадання та конфіскація нерухомого майна, застава, предметом якої є нерухоме майно, та ін. [39].

До державного реєстру прав вносяться записи про:

– зареєстровані права власності на нерухоме майно;

– об'єкти, на яких ведеться будівництво;

– їхні обтяження;

– об'єкти та суб'єкти цих прав;

– паперова та електронна копія документів;

– документи в електронній формі, на підставі яких проводилися реєстраційні дії, документи, створені за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій [39].

Відомості, внесені до державного реєстру прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких здійснено державну реєстрацію. У разі невідповідності цих відомостей достовірними визнаються документи, на підставі яких вчинено реєстраційні дії.

Розділ державного реєстру прав складається з чотирьох частин, у яких міститься інформація про:

– нерухомість;

– право власності та об'єкт(и) цього права;



- інше майнове право та об'єкт(и) цих прав;
- обтяження прав на нерухоме майно та об'єктів (предметів) цих обтяжень [39].

### *Тим часом у Чехії*

На території Чеської Республіки кадастр нерухомості є однією з найбільш розгалужених інформаційних систем у сфері державного управління. Оцифрування файлів описової інформації з земельного кадастру (ч. Soubor popisných informací z katastru nemovitost, SPI) було завершено в 1998 р., а над оцифруванням геодезичної інформації досі триває активна робота.

ІСКН є інтегрованою інформаційною системою для забезпечення діяльності державного адміністрування кадастру нерухомості та надання послуг користувачам кадастру нерухомості. ІСКН містить ресурси для ведення картотек описової інформації, для ведення картотек геодезичної інформації, для забезпечення адміністративно-розпорядчої діяльності з ведення кадастру нерухомого майна та для управління фондами документації.

#### Основні характеристики ІСКН:

- оптимізація зберігання даних;
- оптимізація процесів в адмініструванні кадастру нерухомості;
- безпека;
- надання даних;
- надання даних шляхом віддаленого доступу;
- формат обміну ІСКН;
- віддалений доступ до кадастру нерухомості;
- документація [40].

### 2.3 Сучасний стан кадастру України

Незважаючи на багатовікову історію багатоцільового та різнобічного використання та розвитку кадастру, довести систему до досконалості досі не вдалося. Варто зазначити, що політика цифровізації робить позитивний вплив на кадастрову систему, сприяючи впровадженню нових інформаційних систем і технологій. Однак, хоч сучасному кадастру та властиво стрімке прогресування, помилки, допущені в минулому, тепер є перешкодою для оптимального функціонування кадастру, а деякі проблеми залишаються невирішеними вже багато років.

Зазначимо, що державний облік та реєстрація виконуються досить швидко при справній роботі інформаційних порталів. Тим не менш, підставою для державного кадастрового обліку та державної реєстрації прав є заява, а заявний порядок робить виконання кадастром реєстраційно-облікової функції недостатньо ефективним та не дозволяє оперативно наповнити Державний земельний кадастр достатньою кількістю відомостей.

Ведення Державного земельного кадастру з метою виконання своєї інформаційної ролі базується на засадах достовірності та доступності його відомостей. Реалізацію другого принципу в сучасних умовах можна вважати виконаним, адже витяг відомостей з Державного земельного кадастру (рис. 2.1) можна отримати досить легко, у паперовому чи електронному форматі та різними можливими шляхами: за допомогою особистого звернення до ЦНАП або через онлайн-сервіси. Відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [39], реєстратор після виконання державної реєстрації права власності на земельну ділянку надає витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Цей витяг підтверджує реєстрацію відповідного речового права на земельну ділянку, що виникло внаслідок, зокрема, укладення договорів купівлі-продажу, міни, дарування, оренди, суперфіцію, емфітевзису та

інших юридичних дій. Підставою для реєстрації права можуть бути також спадщина, придбання ділянки на аукціоні та інші юридичні обставини.

### *Тим часом у Чехії*

Дивно, що українське законодавство навіть не згадує видалення внесених відомостей до ДЗК. Цей факт не є відсутнім у чеському законодавстві. Внесення відомостей до ДЗК в Чехії та Україні практично однакові [42]. Однак у Чехії внесення відомостей визначається дещо точніше в тому сенсі, що право виникає лише в день реєстрації в кадастрових книгах (або заднім числом до дати пропозиції щодо внесення), а не рішенням про дозвіл внесення. Таким чином, речові права на нерухоме майно в Чеській Республіці виникають з дати внесення в кадастровий облік, якщо інше не передбачено цивільним чи іншим законодавством. Однак обов'язковою умовою для самої реєстрації є дійсне рішення про авторизацію внесення [21].

З набранням чинності нового кадастрового акту [43] у чеському законодавстві відбулися значні зміни. Згідно з новим кадастровим законом, внесенням відомостей реєструється не тільки виникнення, зміна та припинення прав, а й позовна давність, визнання наявності чи відсутності цих прав.

**ВИТЯГ**  
з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Ідентифікаційний номер витягу: 3149  
Дата, час формування: 11.11.2022  
Вид витягу: Прямий витяг  
Підстава формування витягу: 47.11.2022

**Актуальні інформації про об'єкт нерухомого майна**

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 205789  
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 600000000.00  
Стих об'єкта: Члони (с/г): 0.0300

**Актуальні інформації про право власності**

Номер запису про право власності / лінійної власності: 4841  
Тип права власності: Право власності  
Дата, час реєстрації: 07.11.2022  
Державний реєстратор: спеціаліст реєстрації Шиндлер Юлія Михайлівна, Київської міської територіальної служби, м. Київ  
Підстава для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, земельної ділянки, с/г, реєстраційний номер: 1140000000.00, кадастровий номер: 600.00.11.11.2022, державний реєстратор: Шиндлер Юлія Михайлівна, Київської міської територіальної служби, м. Київ, с/г реєстратор: №... вилучений 29.06.2022, вилучення: 1.04

Форма власності: приватна  
Регістр платив: /  
Власники: /, за реєстраційний номер облікової картки платника податків: /, країна громадянства: Україна

Витяг сформований: 11.11.2022

Рис. 2.1 Зразок витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [41]

На відміну від попереднього Закону чинне кадастрове законодавство вичерпно визначає ці права. Право власності, право будівництва, речове право, застава, майбутня застава, субіпотека, переважне право купівлі, майбутній обмін, додаткове співволодіння, управління довірчим фондом, резервування прав власності, резервування права викупу, резервування права перепродажу, заборони відчуження чи обтяження, збереження права кращого покупця, пробної купівлі тощо.

Очевидно, що кадастровий закон після нового Цивільного кодексу наголошує на захисті громадян.

В Чехії правовстановлюючий документ містить номер правовстановлюючого документа, назву населеного пункту та назву кадастрової території. Він складається з частини А – майнова суть, частини Б – власники та інші уповноважені особи, частини В – обтяження (рис 2.2 – рис. 2.3).

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2014 09:25:02  
 Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.  
 Vytvořeno bazýrově datovým rámcem pro obec Ostřížovice, č.j. 2074 pro obec Lomnice

Oblast: C20643 Brno-venkov Obec: 583251 Kuřim  
 Kat.území: 677655 Kuřim List vlastnictví: 5046  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**A** Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor XXXXXXXXXX Podíl  
 Vlastnické právo  
 S.M. Opálka Jaroslav Ing. a Opálková Miloslava Ing.,  
 Legionářská 1550/3, 66434 Kuřim  
 S.M. = společně jedná manželé

**B** Ahamovirnatí

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
931/18	byť			byť.s.	20/1000
Vymezeno v:					
Budova	Kuřim, č.p. 931, 932, byť.dům, LV 3402		1784, LV 8998		

**B1** Jiné práva  
 Typ vztahu  
 Správně pro Povinnost k

**A** Funkční celek z vlastnictvím jednotky

Jednotka:	Parcela:	Z-16555/2009-703
931/18	1784	

**C** Úmrtí vlastníckého práva - Bez zápisu  
**B** Jiné zápisu - Bez zápisu  
 Přímky a oprávnění - Bez zápisu  
**E** Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**Litřina**  
 \* Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 02.07.2001.  
 Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2001.  
 V-3752/2001-733  
 Pro: Opálka Jaroslav Ing. a Opálková Miloslava Ing., Legionářská 1550/3, 66434 Kuřim  
 #Č/ČD: XXXXXXXX

**F** Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BEJ) a parcelám - Bez zápisu

**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v katastru vedeny, ve stavu vyřazené stáří správy katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihozápadní území, katastrální pracoviště Brno-venkov, území 703.  
 strana 1

Рис. 2.2 Свідоцтво про право власності в Чехії (перша сторінка)

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2014 09:55:02  
 Vytvářeno bezplatně dálkovým přístupem pro účet Ostatní činnosti, č.j.: 2014 pro Obec Lomnice

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583251 Kužim**  
 Kat.území: **677655 Kužim** List vlastnictví: **5046**  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR; Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.*

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vytvářeno: 02.04.2014 11:02:51

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR; Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
 strana 2

Рис. 2.3 Свідоцтво про право власності в Чехії (друга сторінка)

Частина А містить усі об'єкти нерухомого майна, які є об'єктом прав на нерухоме майно, їх площу, вид земель, приналежність до забудованої території населеного пункту та інші дані, що містять пояснення частини А [44].

Частина В містить імена власників нерухомості з частини А, їхні номери соціального страхування або ідентифікаційний номер організації (якщо це господарське товариство), частки спільної власності, назву придбання документів, місце постійного проживання (головний офіс) та інші дані, що містять більш детальне роз'яснення частини Б.

Частина В містить зобов'язання, обтяження, застави, переважне право [44].

*Таблиця 2.1 - Порівняння правовстановлюючих документів у Чехії та Україні*

<b>Частина</b>	<b>Україна</b>	<b>Чехія</b>
А	Сутність власності	Словесне зазначення права власності, дані про власника
В	Власники та інші уповноважені особи	Дані про об'єкти нерухомості та одиниці
В1	–	Речові права, що відповідають сервітуту, та права, зареєстровані відповідно до попередніх нормативних актів на користь власника
С	Обтяження	Обмеження та коментарі
В	–	Дані, що стосуються особи, зазначеної в частині А
Е	–	Реквізити документів, що стали підставою для реєстрації, виникнення або зміни права власності
F	–	Ґрунтова екологічна одиниця

Крім того, у будь-який час доступний геоінформаційний портал «Публічна кадастрова карта», за допомогою якого можна вмиль дізнатися частину кадастрових відомостей: кадастровий номер, статус, адресу, категорію земель, форму власності, кадастрову вартість, уточнену площу та вид дозволеного використання (рис. 2.4). У зв'язку із введенням в Україні воєнного стану, публічна кадастрова карта була відключена. До припинення дії воєнного стану, відновлювати роботу публічної кадастрової карти поки що не планується.



Рис. 2.4 - Приклад відомостей, доступних на Публічній кадастровій карті [45]

Очевидно, що повноцінне наповнення кадастру нерухомості великими комплексними даними надасть якісну базу даних для прийняття правильних управлінських рішень з урахуванням різних особливостей тих чи інших земельних ділянок, їх обтяжень і обмежень, у тому числі наявність зон з особливими умовами використання території.

Однак, на даний момент Державний земельний кадастр не може бути названий достовірним, оскільки містить низку технічних та реєстрових помилок (рис. 2.5). Технічна помилка – це описка, друкарська помилка, граматична або арифметична помилка або подібна помилка. Така помилка може бути допущена органом реєстрації прав та призводить до невідповідності відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі.

У свою чергу, реєстрова помилка – це відтворена в Державному земельному кадастрі помилка, що міститься у межовому плані, технічному плані, карті-плані території або акті обстеження, що виникла внаслідок помилки, допущеної особою, яка виконала кадастрові роботи або комплексні кадастрові роботи, або помилка, що міститься в документах,

направлених або поданих до органу реєстрації прав іншими особами та (або) органами у порядку міжвідомчої інформаційної взаємодії.

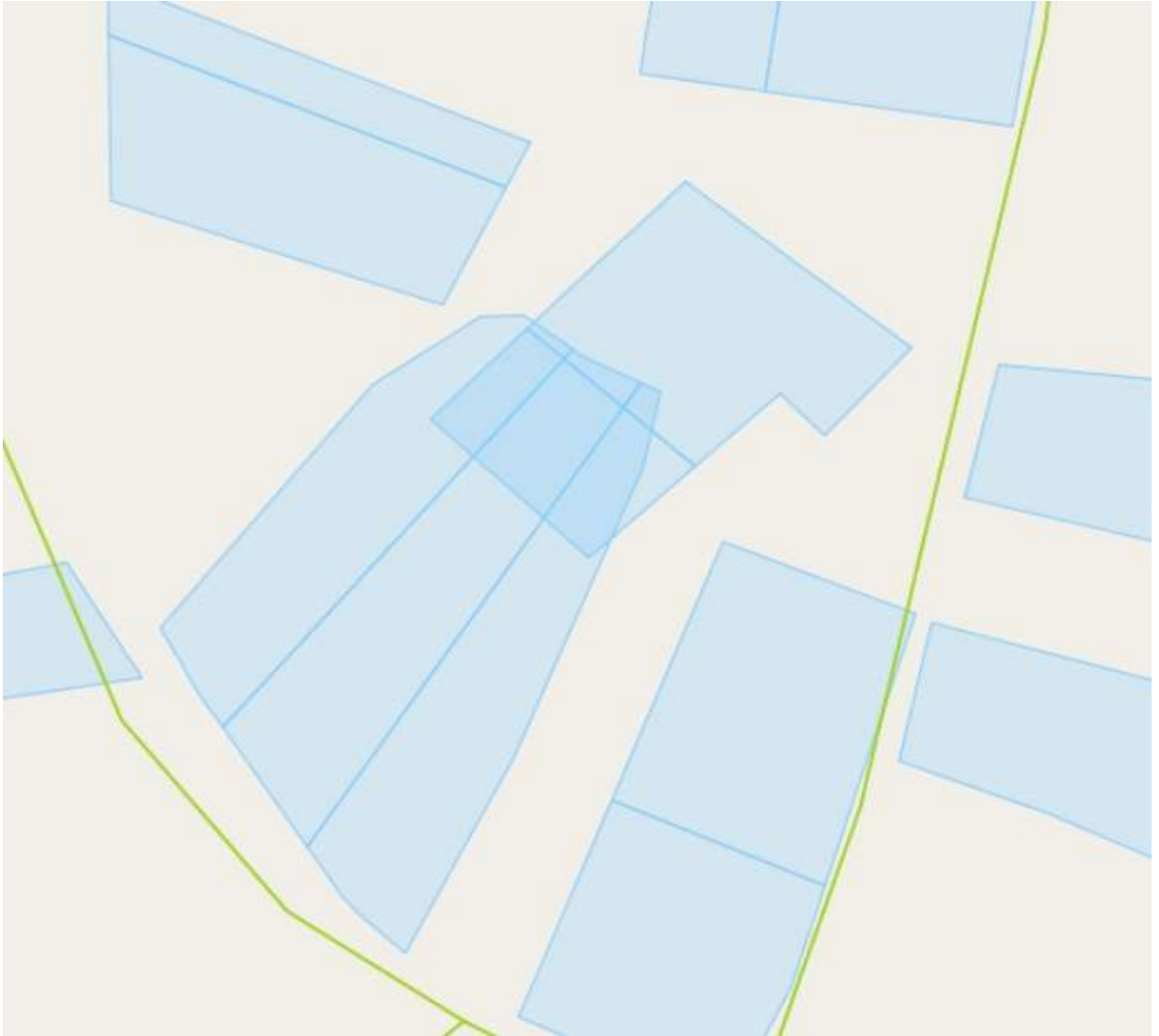


Рис. 2.5 - Реєстрова помилка, виражена у накладенні меж суміжних земельних ділянок [46]

Вказані ситуації в даний час викликають появу неточностей у землевпорядній документації, і в деяких випадках це може призвести до накладення на земельні ділянки. Щоб уточнити, коли два чи більше різних землевпорядних документів вказують на те, що одна й та ж ділянка землі на конкретному відрізьку фактично розташована на території іншої, зазвичай прилеглої земельної ділянки, це явище в правових матеріалах відоме як "багатоповерховість" земельних ділянок.



Помилки в Державному земельному кадастрі негативно впливають на громадянський оборот, а їх виправлення – складний процес, що складається з безлічі етапів. Поглянувши на проблему з економічного погляду, можна відзначити, що роботи з виправлення помилки за вартістю сумірні або перевищують вартість робіт, внаслідок яких цю помилку було допущено.

Постановою Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [47] регулюється питання виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру.

Постановою затверджено таку класифікацію помилок ведення Державного земельного кадастру:

1) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;

2) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру);

3) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (в тому числі виявлена після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженій та переданій до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою);

4) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії;

5) технічна помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру

відомостей про земельну ділянку, яка не була зареєстрована в державному реєстрі земель;

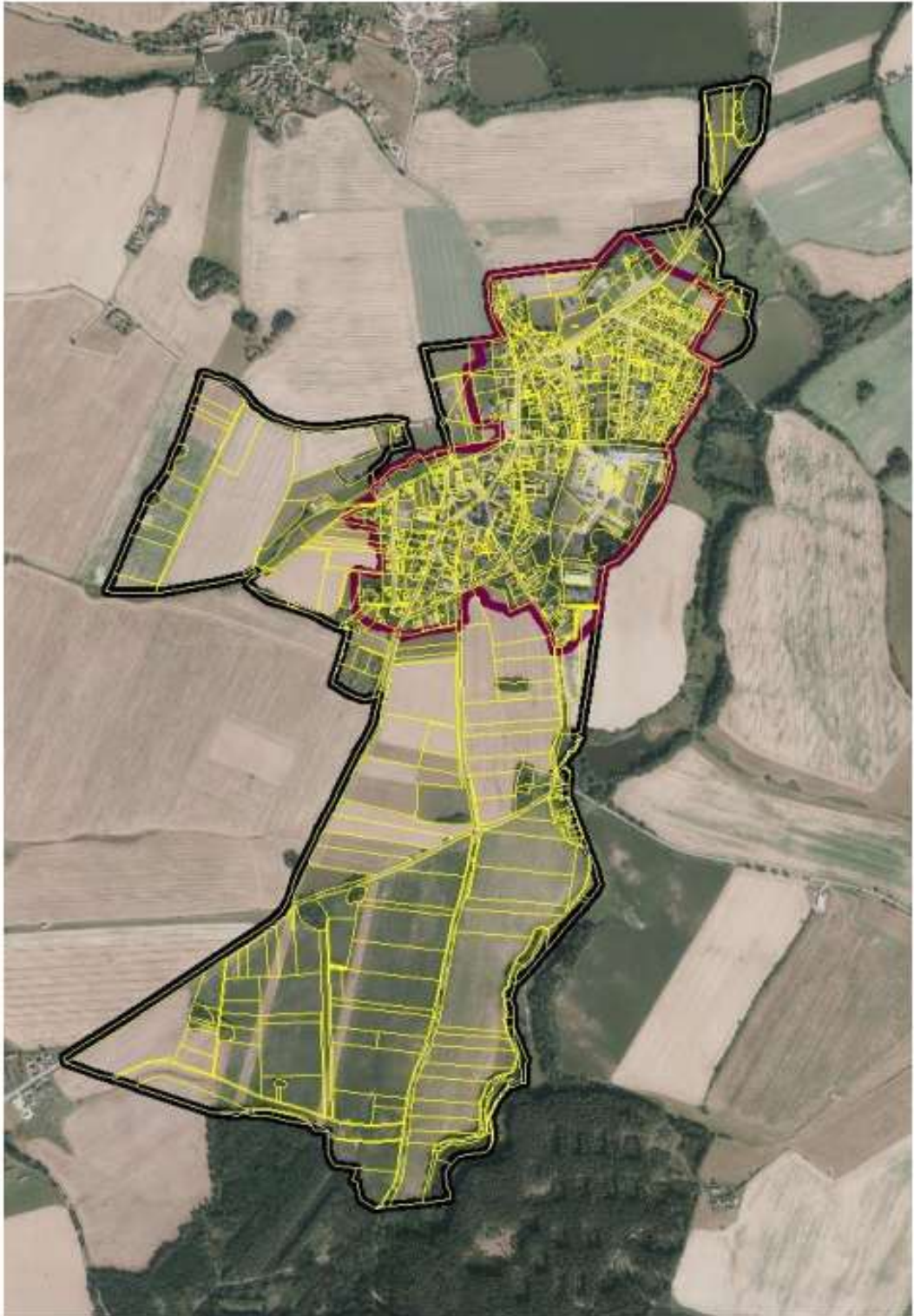
б) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру під час державної реєстрації земельної ділянки;

7) помилка у застосуванні систем координат для земельних ділянок, які були зареєстровані до 1 січня 2013 р. та перенесені до Державного земельного кадастру [47].

Загалом, якщо проаналізувати всі 7 видів помилок, то вони спричинені вони переважно людським фактором та недосконалістю функціонування та ведення системи Державного земельного кадастру.

Сучасний кадастр містить велику кількість відомостей про раніше враховані земельні ділянки, які не відповідають принципу достовірності через особливості їх реєстрації без уточнення відомостей про межі таких ділянок. Наслідком реєстрових помилок стають такі проблеми, як труднощі із здійсненням обліково-реєстраційних процедур, заява власником земельної ділянки прав на частину суміжної земельної ділянки, некоректне обчислення майнових податків, відмови під час реєстрації переходу прав, ризик виникнення обмеженого права користування нерухомістю. Як наслідок, поряд з розвитком та розширенням кадастрової системи, має велике значення діяльність щодо покращення якості кадастрової інформації шляхом виявлення та виправлення помилок.

Проблеми земельних накладок можуть виникати в будь-якій країні через різні фактори, такі як непрозорі процеси землевпорядкування, відсутність чітких правових норм, помилки у документації чи неправильне використання земельних ресурсів. Розглянемо приклад робіт по виявленні розбіжностей між фактичним станом і даними кадастру нерухомого майна Чехії станом на квітень 2021 р. [48].



Obrázek 3.2: Ratibořské Hory

**Legenda**


-  Hranice KU
-  Intravilán
-  Katastr nemovitostí parcely





Рис. 2.6 Район проведения дослідження

Таблиця 2.2 - Аналіз розбіжностей між фактичним станом і даними кадастру нерухомого майна Чехії

Парцела	Дані кадастру нерухомого майна Чехії	Фактичний стан	Розбіжності
103/4		 <p data-bbox="1151 691 1312 707">Obrazek 2.4: Parcela p.č. 103/4</p> <p data-bbox="1021 719 1189 783"> <b>Legenda</b>  <span style="color: yellow;">—</span> Katastr nemovitosti parcely  <span style="color: blue;">—</span> Reálná parcela  <span style="color: red;">—</span> Plocha         </p>	<p data-bbox="1570 392 2078 596">Парцела, зареєстрована як сад. Ознайомившись із ортофотознімком, з'ясувалося, що на ній знаходиться незареєстрована забудова.</p>
112		 <p data-bbox="1151 1129 1312 1145">Obrazek 2.6: Parcela p.č. 112</p> <p data-bbox="1021 1158 1189 1238"> <b>Legenda</b>  <span style="color: yellow;">—</span> Katastr nemovitosti parcely  <span style="color: blue;">—</span> Reálná parcela  <span style="color: red;">—</span> Plocha         </p>	<p data-bbox="1570 812 2078 1102">Парцела, зареєстрована як забудована територія та подвір'я. Ознайомившись із ортофотознімком, з'ясувалося, що на земельній ділянці знаходиться незареєстрована забудова.</p>

## Продовження табл. 2.2

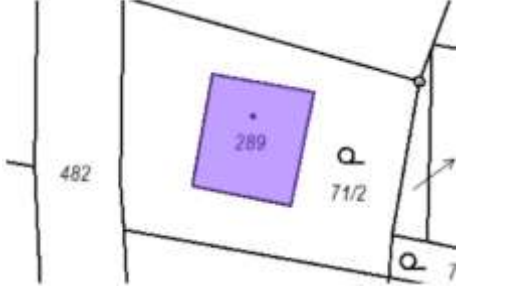



204/3	 <p>A cadastral map showing parcel 204/3 in blue. It is situated between parcels 204/8 and 204/4. The parcel number '204/3' is clearly visible in the center.</p>	 <p>An aerial orthophoto of parcel 204/3. A red outline indicates the location of an unregistered building. A yellow outline shows the parcel boundary, and a blue outline shows the cadastral parcel boundary. A north arrow is present.</p> <p>Оbrázok 3.8: Parcela p.č. 204/3</p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> katastr nemovitosti parcely</li> <li><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Reálná parcela</li> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> stavba</li> </ul>	<p>Parcela, zarejestrovaná jak sad. Oznajomivšies' із ортофотознімком, з'ясувалося, що на ній знаходиться незареєстрована забудова.</p>
71/3	 <p>A cadastral map showing parcel 71/3 in blue. It is situated between parcels 482 and 71/8. The parcel number '71/3' is clearly visible in the center.</p>	 <p>An aerial orthophoto of parcel 71/3. A red outline indicates the location of an unregistered building. A yellow outline shows the parcel boundary, and a blue outline shows the cadastral parcel boundary. A north arrow is present.</p> <p>Оbrázok 3.18: Parcela p.č. 71/3</p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> katastr nemovitosti parcely</li> <li><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Reálná parcela</li> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> stavba</li> </ul>	<p>Parcela, zarejestrovaná jak sad. Oznajomivšies' із ортофотознімком, з'ясувалося, що на ній знаходиться незареєстрована забудова.</p>



## Продовження таблиці 2.2

291		 <p>Об'єкт 3.11: Parcela п.д. 291</p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Катастр нерухомості parceli</li> <li>Планові parceli</li> <li>Будівля</li> </ul>	<p>Parcela, зареєстрована як забудова та подвір'я. Ознайомившись з ортофотознімком, було встановлено, що периметр будівлі не відповідає фактичному стану</p>
80/3		 <p>Об'єкт 3.14: Parcela п.д. 80/3</p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Катастр нерухомості parceli</li> <li>Планові parceli</li> <li>Будівля</li> </ul>	<p>Parcela, зареєстрована як інша територія. Ознайомившись з ортофотознімком, було встановлено, що на ділянці є незареєстрована будівля.</p>

## Продовження таблиці 2.2

289	 <p>A cadastral map showing parcel 289 in purple. It is situated between parcels 482 and 71/2. The parcel is rectangular with a central dot.</p>	 <p>Obrázok 3.16: Parcela p.č. 289</p> <p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Katastrálna hranica parcely</li> <li>Plánovaná parcela</li> <li>Nezastavaná</li> </ul> <p>Aerial orthophoto of parcel 289 with a red outline. A blue outline shows the planned parcel boundary, which is larger than the red outline. A north arrow is present.</p>	<p>Парцела, зареєстрована як забудована територія та подвір'я. Ознайомившись з ортофотознімком, було встановлено, що периметр будівлі не відповідає фактичному стану</p>
198/5	 <p>A cadastral map showing parcel 198/5 in blue. It is situated between parcels 250 and 198/4. The parcel has an irregular shape with a central dot.</p>	 <p>Obrázok 3.18: Parcela p.č. 198/5</p> <p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Katastrálna hranica parcely</li> <li>Plánovaná parcela</li> <li>Nezastavaná</li> </ul> <p>Aerial orthophoto of parcel 198/5 with a red outline. A blue outline shows the planned parcel boundary. A north arrow is present.</p>	<p>Парцела, зареєстрована як сад. Ознайомившись з ортофотознімком, було встановлено, що на ділянці є незареєстрована будівля.</p>

## Продовження таблиці 2.2

198/4		 <p>Obrazok 3.20: Parcela p.č. 198/4</p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> Katastr nemovitosti parcely</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Registrovaná parcela</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Nezaradená</li> </ul>	<p>Parcela, zaregistrovaná як сад. Ознайомившись з ортофотознімком, було встановлено, що на ділянці є незареєстрована будівля.</p>
251		 <p>Obrazok 3.22: Parcela p.č. 251</p> <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> Katastr nemovitosti parcely</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Registrovaná parcela</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Nezaradená</li> </ul>	<p>Parcela, zaregistrovaná як забудована територія та подвір'я. Ознайомившись з ортофотознімком, було встановлено, що периметр будівлі не відповідає реальній ситуації.</p>



В результаті проведеного дослідження у Ратиборських горах було виявлено 10 невідповідностей з 418 обстежених ділянок (рис. 2.7). Це становить 2% невідповідностей на всій території Ратиборських гір. Також були оцінені наступні види невідповідностей: 70% – це незареєстровані будівлі, а решта 30% – зміни периметра будівлі (рис. 2.8).



Рис. 2.7 Аналіз розбіжностей

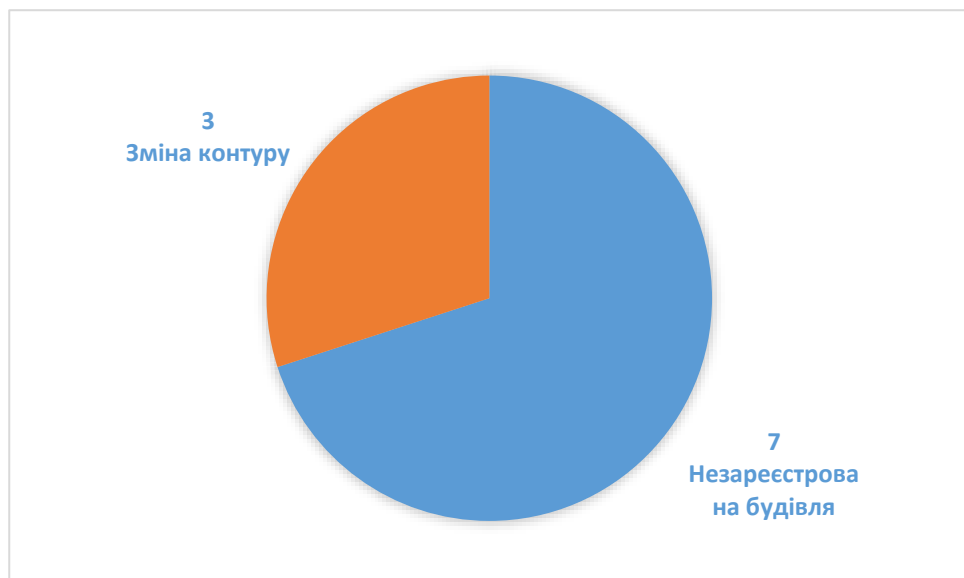


Рис. 2.8 - Аналіз типів розбіжностей

Причиною того, що в даному районі лише 2% розбіжностей, може бути те, що це невеликий муніципалітет з населенням до 1000 мешканців. Інша причина може полягати в тому, що з 2016 р. з'явилося лише кілька нових будівель, і тому не так багато місця для подальшого розвитку.

Ситуація стає неоднозначною, коли землевпорядник проводить топографічне знімання межі однієї земельної ділянки в повному відповідності до чинних інструкцій, а пізніше виконує топографічні роботи і на сусідній земельній ділянці. Оскільки будь-які топографічні вимірювання супроводжуються похибками, виникають ситуації накладання або розриву між ділянками, які є невідворотніми.

Аналізуючи історичний розвиток кадастру, ми неодноразово зазначали, що в різні часові періоди кадастр вівся з метою збільшення надходження до бюджету податків. Не дивно, що фіскальна функція має велике значення й у наші дні. Вона здійснюється з допомогою державної кадастрової оцінки – процедури визначення кадастрової вартості земельних ділянок, що є основою нарахування земельного податку. Як згадувалося раніше, чим більше ділянок поставлено на кадастровий облік та мають результати державної кадастрової оцінки, тим більше об'єктів оподаткування та, відповідно, більше фінансових коштів зараховується до державного та місцевих бюджетів. Кількість цих коштів зростає з кожним роком у результаті наповнення кадастру новими відомостями.

## ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

В результаті проведеного в другому розділі аналізу, можна зробити висновок, що ведення Державного земельного кадастру в наші дні, незважаючи на активний розвиток, далеко від досконалості. Сучасному кадастру притаманні такі недоліки: велика кількість не поставлених на кадастровий облік земель, наявність реєстрових помилок та необхідність тривалого процесу проведення робіт з їх виправлення, відсутність інформації про якісні характеристики земельних ділянок, недосконалість законодавчої бази та організаційної структури ведення кадастрів, часті організаційні перетворення, відсутність якісної геодезичної основи для розвитку земельного кадастру, недостатня кількість кваліфікованих кадрів.

В результаті ці проблеми призводять до недостовірності кадастрових даних; недотримання правовласниками земельних ділянок обмежень та обтяжень; виникнення земельних спорів; встановленню меж земельних ділянок з утворенням черезсмуги, далекоземелля, вкраплювання, вклинювання та мозаїчного розташування земель, що призводять до складнощів або неможливості використання корисних земель; зменшенню бази оподаткування; ухилення від реєстрації прав деякими землевласниками та незаконного використання земель несумлінними громадянами. Усунення перерахованих перешкод для повноцінного застосування кадастру та недопущення погіршення його становища потребує колосальних економічних витрат та тимчасових ресурсів.

На основі поданої вище інформації звернемо увагу, що найбільш часто зустрічається проблема низької якості кадастрової інформації, що виражена недостовірністю даних в зв'язку з існуванням реєстрових помилок, а також недостатньою наповненістю кадастру відомостями як про певні характеристики деяких земельних ділянок, так і про існування деяких ділянок в цілому та/або права на них. Крім цього, виділяється потреба у вдосконаленні кадастрової діяльності, зокрема порядку державної кадастрової оцінки, для

норощування сукупної кадастрової вартості оподатковуваних земель та, як наслідок, зростання кількості податкових надходжень.

### РОЗДІЛ 3

## МОЖЛИВОСТІ УДОСКОНАЛЕННЯ ІСНУЮЧОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ЧЕХІЇ

На основі узагальнених описаних в попередніх розділах пропозицій щодо покращення ведення земельного кадастру визначимо, які дії та інструменти допоможуть сформувати єдиний комплекс коригувальних, запобіжних та розвиваючих заходів для кадастру України з метою підвищення ефективності управління земельними ресурсами на прикладі Чехії.

Система ефективного використання земельних ресурсів передбачає ряд організаційно-управлінських та технічних заходів щодо організації території. В першу чергу, необхідно провести докладний аналіз землевпорядної та містобудівної документації, а також дослідити існуючі законодавчі та нормативно-правові акти, які визначають пріоритети використання земель. Також важливо вивчити програми розвитку територій та інші матеріали, що стосуються природних ресурсів, їх запасів, умов використання та збереження.

Структурно-логічна модель, представлена Лудчаком О.Є., може слугувати оптимальним варіантом, що відповідає вимогам, поставленим перед нами (рис. 3.1) [49].

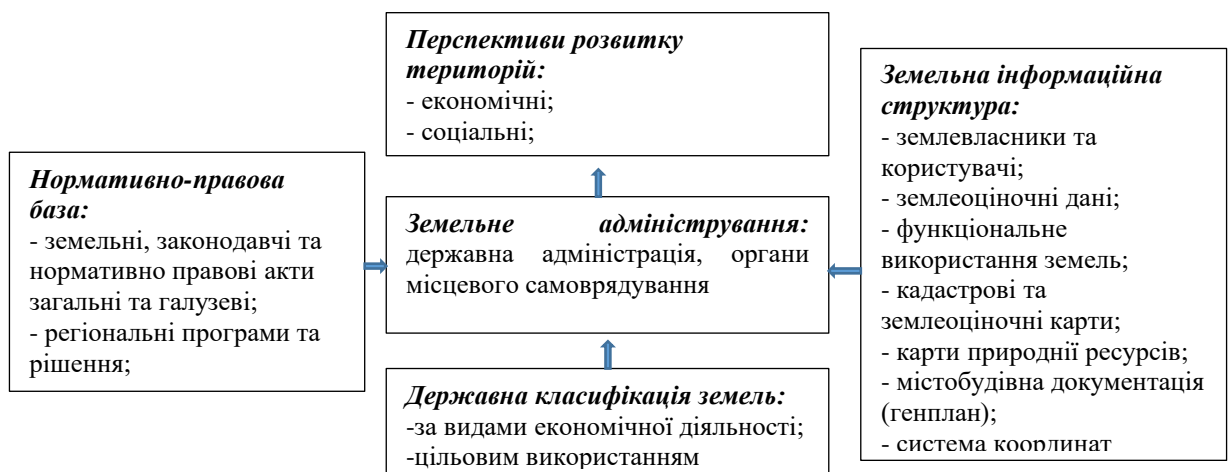


Рис. 3.1 Структурно-логічна модель адміністрування земельних ресурсів

На основі інформації про земельні ресурси, вимог діючого земельного законодавства країни та нормативів, що регулюють використання земель у різних галузях господарювання, а також враховуючи існуючі державні класифікатори економічної діяльності та цільового використання земель, можна розробити систему принципів підходів та рішень для економічного, соціального та природоохоронного розвитку території. Остаточне затвердження розроблених проектів, рекомендацій та пропозицій повинно здійснюватися уповноваженим органом виконавчої влади, державним органом місцевого самоврядування або районною/обласною державною адміністрацією.

Таким чином, виділимо властиві даному комплексу напрями модернізації:

- реформування законодавства;
- проведення комплексних кадастрових робіт з метою підвищення якості інформації ДЗК;
- автоматизація процесів ведення земельного кадастру та інші організаційно-технічні рішення.

### **3.1 Реформування законодавства**

На основі проаналізованих у попередніх розділах фактів та виявлених недосконалостей кадастру України розглянемо, якими шляхами можливо досягти покращення системи кадастрового обліку для підвищення ефективності управління земельними ресурсами на прикладі Чехії.

Основним чинником будь-якої діяльності є її законодавча база. Законодавство у сфері управління земельними ресурсами в Україні є досить заплутаним, складається з великої кількості нормативно-правових актів, у тому числі підзаконних актів, і при цьому має безліч прогалин, які потребують заповнення або уточнення. Наразі, в контексті військових подій в Україні та

майбутньої необхідності відновлення після конфлікту, особливо важливою стає актуалізація та удосконалення законодавчої бази, що регулює земельний кадастр та землекористування. У тому числі є необхідність визначити актуальні напрями розвитку земельної політики на найближче майбутнє, організувати чітко визначену систему управління земельними ресурсами з точно встановленими способами застосування різних інструментів, включаючи кадастр, усунути протиріччя між різними законами.

Варто зазначити, що при реформуванні правового регулювання замість безлічі поправок до існуючих законів варто підготувати єдиний законопроект, наприклад, новий Закон України «Про управління земельними ресурсами України», що узагальнює сотні підзаконних актів та заповнює «білі плями» правової системи.

Цей єдиний законопроект мав би на меті створення консолідованого та зрозумілого правового акту, який визначав би основні принципи та норми управління земельними ресурсами. Такий підхід сприяє уникненню фрагментації та неоднорідності законодавчого поля, що є притаманним теперішній ситуації з великою кількістю розсіяних нормативних актів.

Зазначеною ініціативою можна досягти оптимізації правового середовища та полегшення роботи управлінських органів у галузі земельних відносин. Крім того, вона сприятиме усуненню правових неузгодженостей та розкриттю потенційних прогалів, що існують у діючих нормативах. Такий законопроект міг би стати стратегічним кроком у напрямку стабілізації та оптимізації системи управління земельними ресурсами в Україні.

### **3.2 Проведення комплексних кадастрових робіт з метою підвищення якості інформації ДЗК**

Для вирішення виявленої раніше проблеми неповноти кадастрових відомостей, слід звернутися до основних причин цієї проблеми. Заявний

характер кадастрового обліку та реєстрації прав на нерухоме майно ускладнює повноцінне наповнення кадастру відомостями про всі земельні ресурси. Зміна підходу до підстав для проведення кадастрових робіт може призвести до активізації віднесення земель до кадастрового обліку. Реєстрація прав за наполяганням держави може значно зменшити ігнорування необхідності проходження даної процедури нечесними громадянами, які прагнуть уникнути сплати податків та незаконно займати території, які не належать їм.

Крім того, на основі аналізу історичного розвитку української кадастрової системи слід звернути увагу на те, що наявність історичного досвіду проведення кадастрових робіт доводить, що реалізація масштабних робіт щодо визначення кордонів, а також юридичних та економічних характеристик земельних ділянок на території як мінімум більшої частини нашої країни цілком може бути здійснено. Для здійснення цієї ідеї можна задіяти таку складову кадастрової системи як комплексні кадастрові роботи. Наразі комплексні кадастрові роботи фінансуються як із державних, так і приватних коштів.

Комплексний підхід до виконання кадастрових робіт базується на зборі геодезичної, картографічної, землевпорядної, містобудівної документації, а також матеріалів ґрунтових, геоботанічних, кліматичних та інших спеціальних обстежень. Ці дані є основою для розробки перспективного розвитку територій та охорони ґрунтів. У цьому контексті розглядається застосування концептуальної моделі використання окремих видів кадастрових робіт для вирішення завдань ефективного управління земельними ресурсами, яку запропонував кандидат технічних наук Лудчак О.Є.

Концептуальна модель комплексного виконання кадастрових робіт базується на системному підході, який враховує широкий спектр об'єктивних та достовірних відомостей про поточний стан кадастрового об'єкту, заснованих на існуючій інформаційній базі геодезичної, землевпорядної, правової та кадастрової документації.



Дана модель включає кілька етапів виконання кадастрових робіт (рис. 3. 2) [49].

На першому етапі, керуючись законодавчими та нормативними документами, проводяться польові та камеральні роботи з інвентаризації земель. Кінцевим результатом даного етапу є індексно-кадастрова карта, на якій здійснено кадастрове зонування територій з відображенням меж кадастрових зон та кварталів, окремих земельних ділянок, а також охоронних, санітарно-захисних та санітарно-гігієнічних зон, а також сервітутів. На цьому етапі визначаються площі земельних ділянок та координати межових знаків.

На другому етапі встановлюється правовий статус окремих земельних ділянок, що включає узгодження меж із суміжними землевласниками чи землекористувачами, встановлення права власності чи користування земельними ділянками. Цей етап передбачає офіційне визначення правового статусу земель шляхом реєстрації відповідних прав та узгодження з іншими зацікавленими сторонами.

Третій, заключний етап, включає в себе встановлення оцінної вартості земель. Це може бути здійснено через бонітування або використання нормативної грошової ціни. Важливо визначити категорію земель та їх функціональне використання. Цей етап базується на проведенні спеціальних ґрунтових досліджень та сприяє формуванню об'єктивної оцінки вартості земельних ресурсів.

Для отримання земельно-кадастрових відомостей використовуються різні методи, залежно від призначення показників земельного кадастру. Зйомки місцевості використовуються для обчислення площ земельних ділянок, обстеження земель – для визначення природних властивостей ґрунтів, а збір, обробка та аналіз статистичних даних - для економічної оцінки використання земель.

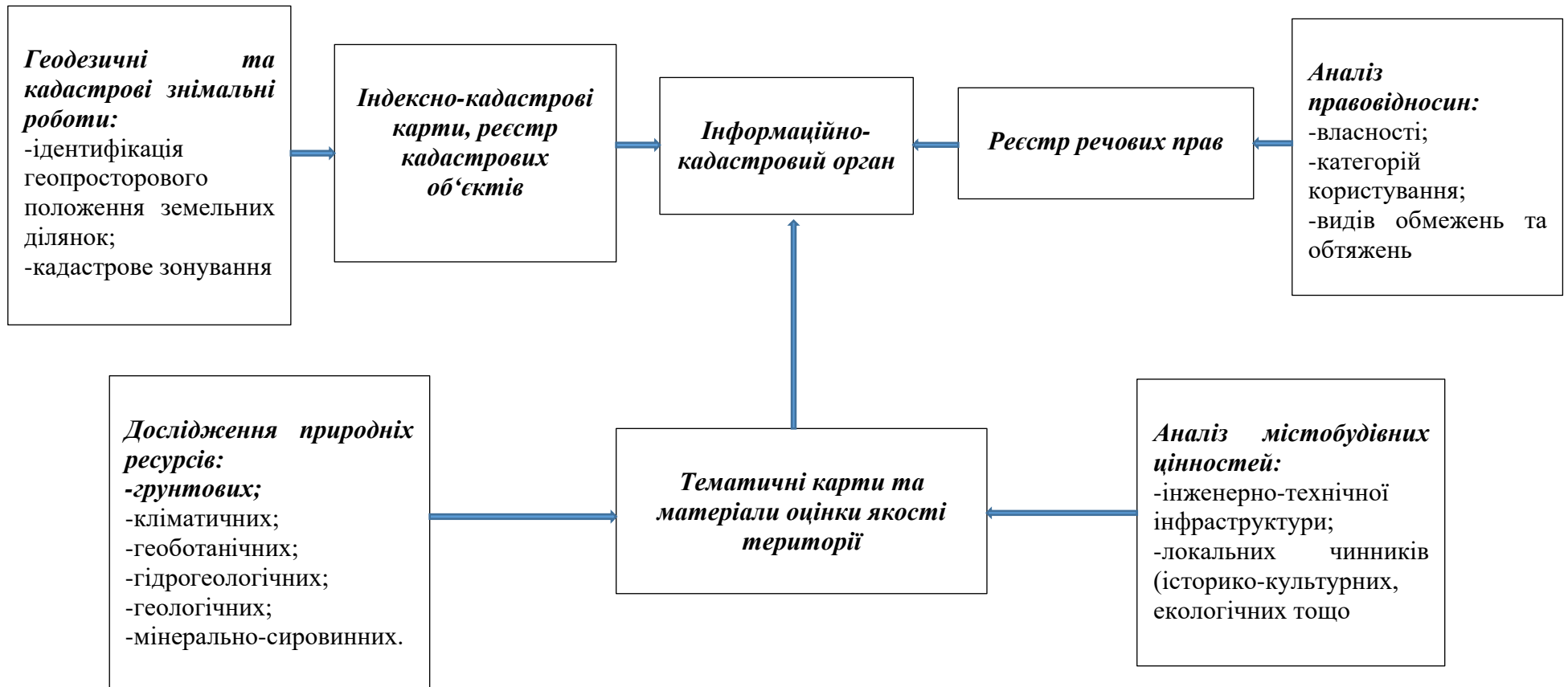


Рис. 3.2 - Концептуальна модель комплексного підходу виконання кадастрових робі

Земельно-кадастрові роботи – це постійний процес отримання та оновлення даних про стан земель. Систематизація цих відомостей є важливою для ефективного використання їх у виробничій діяльності та державному управлінні земельними ресурсами. Класифікація, аналіз і синтез цих даних є основою для повноцінного розуміння показників. Для отримання відомостей про площу окремих земельних ділянок та їх призначення важливо використовувати прийнятну класифікацію, розчленовуючи їх на окремі контури та визначаючи площі цих контурів. Дані систематизуються за різними групами власників і користувачів землі для подальшого використання в різних сферах.

Достовірність інформації земельного кадастру визначається методами отримання даних про правовий, природний та господарський стан земель. Ця інформація представлена як на картографічних матеріалах, так і в текстових документах.

Картографічні матеріали відтворюють просторове розміщення, стан і використання земель у певному масштабі. Просторове розміщення земель характеризується конфігурацією, взаємним розташуванням, обрисованням меж земельних ділянок. Ці матеріали надають візуальну ілюстрацію земельно-кадастрової інформації, запобігають можливим пропускам або дублюванням площ, сприяють неперервному та об'єктивному отриманню необхідної інформації. Без картографічних матеріалів практично неможливо отримати дані щодо будь-якої складової частини земельного кадастру.

На сьогоднішній день зйомка об'єктів кадастру виконується за допомогою супутникових геодезичних приймачів ГНСС та електронних тахеометрів, відповідно до вимог Інструкції з топографічного знімання в масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000 та 1:500. Ці вимоги встановлені Інструкцією з топографічного знімання, затвердженою наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09 квітня 1998 р. № 56, а також Інструкцією про встановлення

(відновлення) меж земельних ділянок в натурі та їх закріплення межовими знаками, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 р. № 376.

Використання сучасних технологій дистанційного зондування Землі дозволяє швидко та ефективно отримувати необхідні планово-картографічні матеріали для великих територій з мінімальними витратами. Сучасні технології, зокрема космічні знімання та аерофотознімання, зайняли важливе місце у цьому процесі. Кожен з цих методів має свої переваги та обмеження.

Організація раціонального використання та вивчення земельних ресурсів за допомогою аерокосмічних методів зйомок земної поверхні передбачає реалізацію ряду завдань:

- виявлення деградованих земель та розробка заходів для їх поліпшення, включаючи захист ґрунтів від ерозії, боротьбу із засоленням і заболоченням, а також виявлення і ліквідацію забруднення продуктивних земель;
- дієвий контроль за використанням земель у різних галузях народного господарства;
- оцінка впливу сільськогосподарського виробництва на навколишнє середовище;
- уточнення строків дозрівання сільськогосподарських культур;
- діагностика захворюваності сільськогосподарських культур з визначенням осередків виникнення і поширення хвороб рослин;
- короткострокове прогнозування рівнів урожайності сільськогосподарських культур у регіонах країни на основі оцінки стану і розвитку посівів.

Економічний ефект від використання аерокосмічних зйомок є значним. Крім того, використання цього виду зйомок дозволяє зекономити значну суму державних коштів при створенні картографічних матеріалів. У майбутньому, по прикладу Чехії, аерокосмічна зйомка може стати основним джерелом інформації для земельного кадастру. Важливо відзначити, що ці матеріали

будуть використовуватися для отримання глобальної земельно-кадастрової інформації на великих територіях. Для невеликих територій може бути достатньо звичайної аерофотозйомки.

Далі, продовжуючи аналіз аспектів недосконалості кадастрових відомостей, розглянемо докладніше проблему їхньої недостовірності. виправлення реєстрових помилок аналогічно до первинного кадастрового обліку та реєстрації прав здійснюється, в основному, в заявному порядку. Отже, є потреба у розробці ефективного механізму оперативного виявлення реєстрових помилок. Особливу увагу при вирішенні цієї проблеми варто приділити комплексним кадастровим роботам, які підвищують достовірність відомостей ДЗК України нарівні зі збільшенням його повноти. Крім того, за допомогою сучасних інформаційних технологій варто розглянути можливість програмування автоматизованого процесу виявлення топологічних реєстрових помилок, накладання меж земельних ділянок, незамкненості чи самоперетину контурів.

Відповідно до рекомендацій, викладених у роботі [50], процедура виправлення помилок може бути виконана наступним чином:

- підготувати електронний документ, в якому будуть відображені виявлені реєстрові помилки;
- скласти Заяву про внесення змін до Державного земельного кадастру. У цьому документі слід чітко визначити природу реєстрових помилок та необхідні корективи;
- до заяви долучити науково-правовий висновок, що підтверджує можливість та обґрунтованість внесення змін до Державного земельного кадастру у зв'язку із виявленням реєстрових помилок;
- прикріпити до заяви документи, що підтверджують особу (паспорт, ідентифікаційний код), електронний документ, витяг з Державного земельного кадастру, а також проектну та технічну документацію, розроблену для зазначеної земельної ділянки.

Даний підхід вказує на необхідність самостійності працівників виконавчих органів, зокрема в галузі земельних ресурсів, щоб вони могли самостійно вирішувати правові питання. Практика свідчить, що для вирішення складних чи спірних питань, які можуть виникнути при внесенні правочинних змін в інформацію про земельну ділянку, корисно мати третю сторону, таку як науково-правовий висновок. Цей підхід дозволяє уникнути судових розглядів і розв'язувати спірні ситуації в позасудовому порядку.

Важливо зауважити, що крім виявлення та виправлення існуючих реєстрових помилок, необхідно вживати заходів щодо недопущення виникнення нових. Можна запропонувати такі профілактичні заходи щодо запобігання появі подібних помилок:

- посилення вимог до контролю, отриманих інженером-землевпорядником координат;
- ускладнення вимог кваліфікаційного іспиту та вимог допуску претендентів на посаду інженера-землевпорядника;
- посилення відповідальності за надання помилкових даних до органу державної реєстрації;
- ширше використання повноважень саморегульованих організацій у процесі виявлення та усунення реєстрових помилок;
- удосконалення нормативно-правової бази через усунення колізій та прогалин у правовому регулюванні;
- формування єдиної практики вирішення кадастрових суперечок, в тому числі щодо реєстрових помилок органом державної реєстрації через видання локальних нормативних актів;
- зміна процедури реєстрації раніше врахованих земельних ділянок з додаванням обов'язкової перевірки розташування характерних точок меж таких ділянок.

Показником підвищення якості кадастрової інформації може стати зменшення кількості виявлених реєстрових помилок під час оптимізації процедур та збільшення обсягу перевірок.

### **3.3 Автоматизація процесів ведення земельного кадастру та інші організаційно-технічні рішення**

Сучасні умови диктують необхідність застосування передових інформаційних технологій, геоінформаційних систем та іншого програмного забезпечення. Можливо задіяти провідну технологію, що бурхливо обговорюється останнім часом – штучний інтелект. Штучний інтелект на основі складного для опрацювання людським мозком великого масиву даних, що містяться в Державному земельному кадастрі, може запропонувати варіанти вирішення тих чи інших завдань земельного управління. Також штучний інтелект може використовуватися виявлення реєстрових помилок чи надання державних послуг громадянам. За допомогою комп'ютерних засобів можна вирішити завдання з автоматизації процедур управління земельними ресурсами.

Для виконання кожного з перерахованих завдань варто відзначити роль наявності висококваліфікованих фахівців у сфері ведення земельного кадастру, нормотворчість, програмування та інформаційну безпеку. Важливе значення мають організація підготовки майбутніх працівників кадастрової сфери та підвищення кваліфікації чинних; надання конкурентних умов праці програмістам залучення їх до розробки саме кадастрових програмних рішень.

Фінансування та сприяння інноваціям у сфері земельного кадастру визначаються як важливі фактори для успішного впровадження сучасних технологій та ефективного управління земельними ресурсами. З цього боку увагу варто приділити тому факту, що забезпечення якісними даними земельного кадастру сприятиме збільшенню податкових доходів та

можливості збільшення розміру виділених на функціонування та розвиток земельного кадастру коштів. Забезпечення адекватних фінансових ресурсів стає вирішальним кроком для реалізації інноваційних підходів у кадастровій діяльності. Зокрема, виділення коштів у державному бюджеті на кадастрові проекти і програми є ключовим джерелом фінансування, що сприяє якісному вдосконаленню обсягів та якості кадастрових робіт. Додаткові ресурси можуть надаватися за рахунок приватно-громадського партнерства, що включає в себе співпрацю з приватним сектором для впровадження новітніх технологій та обміну даними. Також важливими є гранти та конкурси для підтримки стартапів та досліджень у галузі кадастру, а також залучення міжнародних фондів та організацій. У сфері інновацій стимулюються наукові дослідження, розробка нових технологій та створення інноваційних лабораторій для тестування та впровадження передових методів. Навчання та підвищення кваліфікації фахівців у цій галузі, а також стимулювання інноваційних проектів, сприяють постійному вдосконаленню системи земельного кадастру.



## ВИСНОВОК ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ

У даному розділі, враховуючи узагальнені рекомендації з попередніх розділів, було визначено конкретні дії та інструменти для удосконалення системи земельного кадастру в Україні, зокрема, взято за основу досвід Чехії. Запропонований комплекс заходів включає коригувальні, запобіжні та розвиваючі ініціативи з метою оптимізації управління земельними ресурсами.

Реформування законодавства визнається ключовим напрямком модернізації, спрямованим на адаптацію структури та принципів регулювання до сучасних вимог. Проведення комплексних кадастрових робіт визначено як стратегічний крок для підвищення якості інформації у Державному земельному кадастрі, забезпечуючи надійну та актуальну базу даних. Автоматизація процесів ведення земельного кадастру та інші організаційно-технічні рішення визнаються невід'ємним елементом, спрямованим на підвищення ефективності та швидкості роботи кадастрової системи.

У цілому нині, вдосконалення Державного земельного кадастру можна вважати досить стрімким і сприятливим. Діяльність щодо покращення не стоїть на місці, що безперечно приносить свої плоди та позитивно впливає і на кадастрову діяльність, і на систему управління земельним фондом. Врегулювання проблем кадастрової системи сприятиме вирішенню питань у сфері управління земельними ресурсами, пов'язаних з недостатністю та неактуальністю інформації про кількісний та якісний стан земель; неповнотою відомостей про земельні ділянки, їх межі та власників, і, як наслідок, недонадходженням до консолідованого державного бюджету фінансових коштів.

## ВИСНОВКИ

Проведене дослідження ведення земельного кадастру в Чехії надає цінний контекст для розуміння можливих шляхів удосконалення системи кадастру в Україні. В результаті дослідження було досягнуто поставленої мети: представлено комплекс заходів щодо вдосконалення кадастру як інструменту управління земельними ресурсами в Україні. Запропоновані заходи спрямовані як на вирішення існуючих проблем, так і на запобігання появі нових. Нами було виконано всі поставлені завдання: у повному обсязі проаналізовано та вивчено літературу з проблематики роботи, охоплено ретроспективу, на основі українських та зарубіжних джерел оцінено чеський досвід ведення кадастру, виявлено недосконалість вітчизняної кадастрової системи та задані можливі шляхи усунення даних вад.

Вивчення матеріалів дозволило виділити, які функції виконує кадастр для реалізації принципів ефективного управління земельними ресурсами та наскільки результативно кадастрова система справляється з цими функціями. Можна відзначити, що повноцінному виконанню поставлених перед кадастром завдань перешкоджають одні й ті самі недоліки: неповнота відомостей, наявність недостовірних даних та недосконалості законодавчої бази негативно впливають на кадастрову систему будь-якої країни в цілому.

Звернення до історичних фактів показало, що практично всі сучасні проблеми тягнуться крізь століття і виникають знову і знову, що спричинено зміною характеристик земель з часом. Хочеться виділити, що у пострадянський період процес перетворення Земельного кадастру на Державний кадастр нерухомості в Чехії змістив акцент із природного характеру земельних ресурсів на майновий, що несприятливо позначилося на відображенні даних по землях та необхідні прийняття управлінських рішень у сучасному кадастрі.

Спираючись на аналіз чеського досвіду та порівняння його з українським контекстом, можна зробити декілька ключових висновків.

1. *Законодавчий контекст.* Чеська Республіка має великий досвід у сфері законодавчого регулювання кадастру, зокрема, введення чітких та структурованих норм. Україні важливо враховувати ці принципи при подальшій модернізації власної законодавчої бази.
2. *Організація кадастрових органів.* Чеська система успішно впровадила централізований підхід до кадастрової діяльності, що позитивно вплинуло на доступність та ефективність системи. Україні слід розглядати можливість удосконалення своєї системи шляхом централізації та створення ефективних кадастрових органів.
3. *Технологічні інновації.* Враховуючи розвиненість цифрового кадастру в Чехії, Україні слід активно впроваджувати сучасні технології, такі як геоінформаційні системи та електронні сервіси, для поліпшення доступу до кадастрової інформації.

Дослідження тенденцій розвитку чеської кадастрової системи допомогло визначити загальні напрями розвитку «кадастру майбутнього». Вона має багато спільного з курсом змін вітчизняного кадастру, у тому числі вже пройденими в нашій країні етапами: прагнення багатофункціональності, об'єднання кадастрового обліку та реєстрації прав на нерухоме майно, цифровізація та перехід на електронний документообіг, бажання домогтися самоокупності кадастрової діяльності.

На завершення, повертаючись до мети даної магістерської роботи, відзначимо, що багато варіантів вирішення окремих проблем перегукуються між собою, в результаті чого і було вирішено об'єднати їх у єдиний комплекс. Синтез внесення змін до нормативно-правової основи, проведення масштабних комплексних кадастрових робіт, автоматизації окремих елементів кадастрової надасть відмінну можливість налагодити ведення земельного кадастру в Україні, що, у свою чергу, вплине на продуктивне вирішення управлінських завдань щодо раціонального використання земельних ресурсів.

Отже, у подальшому вдосконаленні земельного кадастру в Україні варто враховувати позитивний досвід Чехії, забезпечуючи ефективний, прозорий та сучасний механізм кадастрового обліку, що відповідає сучасним стандартам та потребам громадян та бізнесу.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

1. National Research Council. (1980). Need for a Multipurpose Cadastre. [Електроний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ngs.noaa.gov/PUBS\\_LIB/NeedforMultiCadast.PDF](http://www.ngs.noaa.gov/PUBS_LIB/NeedforMultiCadast.PDF) (дата доступу 26.11.2023)
2. Губар, Ю., Хавар, Ю., & Ваш, Я. (2021). Шляхи розвитку національних кадастрових систем. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва, 151-163.
3. Baudyš, P. (2014). Katastrální zákon: komentář. CH Beck.
4. Bumba, J. (2007). České katastry od 11. do 21. století. Grada Publishing as.
5. Burdová, P., & Babušková, I. (1990). Desky zemské Království českého. St. ústř. archiv.
6. Bumba, J. (2004). Zeměměřické právo: Zeměměřictví a katastr v technicko-právních souvislostech: metodická příručka. Linde, Praha. ISBN 80-7201-510-9.
7. Stručná historie pozemkových evidencí. (2013). [Електроний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastrunemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx> (дата доступу 26.11.2023).
8. Hradecký, E. (1956). Tereziánský katastr (rozbor fondu). Sborník archivních prací, 6(1), 105-135.
9. Chalupa, A. (1966). Tereziánský katastr český (Vol. 3). Svazek 1, Rustikál (kraje ACH). Archivní správa Ministerstva vnitra, Praha.
10. Pekař, J. (1932). České katastry. Historický klub, Praha, 364.
11. Novotný, F. (1911). Nauka o rakouském katastru ao knihách pozemkových: Pro posluchače vysokých škol technických a pro civilní techniky. S 25 obrazy v textu as 8 lith. tabulkami. Wiesner.
12. Baudyš, P. (2010). Katastr nemovitostí. Vyd. 2. Praha: C. H. Beck, 305 s. ISBN 978-80-7400-304-2.

13. Boguszak, F., & Císař, J. (1961). Vývoj mapového zobrazení území ČSSR III. Mapování a měření českých zemí od poloviny, 18.
14. Zákon č. 88/1869 ř. z. ze dne 24.května 1869 o nové úpravě daně pozemkové a reambulaci katastru.
15. Zákon č. 83/1883 ř. z. ze dne 23.5.1883, o evidenci katastru daně pozemkové (evidenční zákon).
16. Zákon č. 177/1927 Sb. ze dne 16.12.1927, o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon).
17. Čada, V. Trigonometrická síť I. řádu pro mapování stabilního katastru na území Čech Přednáškové texty z Geodézie. Západočeská univerzita, Fakulta aplikovaných věd, Katedra matematiky. [Електронни ресурс]. – Режим доступу: <http://gis.zcu.cz/studium/gen1/html/ch03.html> (дата доступу 26.11.2023).
18. Mašek, F. (1948). Pozemkový katastr: soupis, popis a geometrické zobrazení pozemků ČSR. Tiskové podniky Rovnost, Brno.
19. Zákon č. 141/1950 Sb. Občanský zákoník.
20. Zákon č. 22/1964 Sb. Zákon o evidenci nemovitostí.
21. Zákon č. 265/1992 Sb. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
22. Zákon č. 344/1992 Sb. Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
23. Zákon č. 359/1992 Sb. Zákon České národní rady o zeměměřičských a katastrálních orgánech.
24. Vyhláška č. 190/1996 Sb. Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

25. Vyhláška č. 162/2001 Sb. Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.
26. Nařízení vlády č. 111/2001 Sb. Nařízení vlády o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel.
27. Sdělení ČÚZK č. 10/2004 Sb. seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.
28. Zákon č. 359/1992 Sb. Zákon České národní rady o zeměměřických a katastrálních orgánech.
29. Zákon č. 175/2003 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.
30. Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
31. Vyhláška č. 357/2013 Sb. Vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
32. Інформаційна система кадастру нерухомості (Informační systém katastru nemovitostí) – ІСКН (ISKN). [Електроний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.cuzk.cz/Katastrnemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitostiISKN.aspx> (дата доступу 26.11.2023).
33. Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník.
34. Eliáš, K., Havel, B., Bezouška, P., Šustrová, D., Němeček, T., Liška, P., & Šimka, K. (2014). *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*, 2. vydání. PRK Partners, Praha. ISBN 978-80-7478-494-1.
35. Usnesení č. 2/1993 Sb. Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky.
36. Průchová, I., & Pekárek, M. (2003). *Pozemkové právo* (Vol. 1000). Masarykova univerzita.
37. Pospíšil, Petr. *Přednáškové texty ke Katastru nemovitostí I a II. Ústav geodézie FAST VUT.*

38. Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» від 01.01.2013 z0157-02. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0157-02#Text> (дата доступу 26.11.2023).
39. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 05.10.2023 №1952-IV. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата доступу 26.11.2023).
40. ČÚZK [Електроний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.cuzk.cz/> – Назва з екрану. (дата доступу 26.11.2023).
41. Зразок витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [Електроний ресурс]. – Режим доступу: <https://zemlevporyadnik.com.ua/zrazok-vytyagu-z-derzhavnogo-reyestru-rechovih-prav.html> – Назва з екрану. (дата доступу 26.11.2023).
42. Dráčová, J., Vojčík P. & Barešová E. (2012). Katastrální zákon: s porovnaním úpravy v České republice. 2. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 414 s. Slovenské komentáře. ISBN 978-807-3803-803.
43. Vyhláška č. 356/2013 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.
44. Vyhláška č. 79/1996 Z.z., o katastru nehnuteľností a o zápise vlastníckých a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 25. 2. 2014].
45. Публічна кадастрова карта України [Електроний ресурс]. – Режим доступу: <https://terram.com.ua/kadastrova-karta/> – Назва з екрану. (дата доступу 26.11.2023).



46. Накладення меж земельних ділянок: проблеми та шляхи їх вирішення [Електроний ресурс]. – Режим доступу: <https://cvu.com.ua/news/nakladennya-mezh-zemelnykh-dilyanok-problemi-ta-shlyakhi-kh-virishennya> – Назва з екрану. (дата доступу 26.11.2023).
47. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру від 17 жовтня 2012 р. № 1051. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата доступу 26.11.2023).
48. Kolářová, L. (2021). Provedení vybraných činností vykonávaných v rámci revize katastru nemovitostí. Jihočeská univerzita v českých budějovicích zemědělská fakulta, České Budějovice.
49. Лудчак О. Є. (2012). Організація територій на засадах комплексного ведення кадастрових робіт: автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук : 05.24.04 - кадастр і моніторинг земель Оксана Євгенівна Лудчак ; Національний університет “Львівська політехніка”. - Львів, 2012. - 24 с.
50. Казімір, І. І., & Соколова, Д. О. (2021). Інвентаризація земель як можливий шлях переходу до тривимірного кадастру. Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення, 193.