

Внесення даних про земельну ділянку у Державний земельний кадастр відбувається через подачу кадастровому реєстратору обмінного файлу (електронного документу) у форматі XML.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) погодженню не підлягає і затверджується: органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень у випадку якщо земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності; власником земельної ділянки, у разі якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності.

1. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. Дата оновлення: 16.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 20.02.2020).

2. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: Наказ Державного комітету із земельних ресурсів від 18.05.2010. № 376. Дата оновлення: 23.08.2013. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10> (дата звернення: 20.02.2020).

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКУПНОЇ ЦІНИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

Єсаулова А.Ю.

Науковий керівник – Пілічева М.О., канд. техн. наук

Земля є одним з основних багатств українського народу, і тому прийняття нормативних актів, що призначені регулювати відносини, пов'язані з переходом права власності на землю, набуває неабиякого резонансу в суспільстві.

Одним із «каменів зіткнення» є Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [1], положення якого спрямовані на втілення окремих аспектів державної політики, на реалізацію принципу «кожен має жити для блага суспільства». При цьому одним із найбільш проблематичних і недостатньо врегульованим є питання визначення суми компенсації.

Отже, метою дослідження є критичний аналіз процедури визначення викупної ціни земельних ділянок для суспільних потреб в умовах чинної нормативно-правової бази.

Відповідно до норм [1] у випадку викупу земельної ділянки, об'єктів нерухомості для суспільних потреб вартість об'єктів може бути відшкодована власнику:

- у грошовій формі;
- в формі рівноцінної земельної ділянки;

– в формі об'єкта нерухомого майна.

При цьому при передачі у власність іншої земельної ділянки або об'єкта нерухомого майна більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки) передбачає виплату власником різниці у вартості такого майна, або меншої вартості – виплату власнику різниці у вартості такого майна.

Також відшкодовуються власникам та користувачам суміжних земельних ділянок збитки, що були їм завдані внаслідок викупу земельної ділянки для суспільних потреб.

Відповідно до ст.5 Закону [1], викупна ціна включає:

- вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені,
- збитки, які були завдані власнику внаслідок викупу земельної ділянки.

У разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.

Відповідно до ст. 5 Закону [1], вартість земельної ділянки (її частини) визначається на підставі її експертної грошової оцінки, яка проводиться на основі таких методичних підходів [2]:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Але питання виду вартості залишається не визначеним на рівні законів [1, 2].

Комплексний аналіз підзаконної нормативної бази щодо оцінки, дозволяє нам дійти до такого висновку. Відповідно до п. 11 Національного стандарту № 1 [3], оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує укладанню договору на проведення оцінки і залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

У разі коли у нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість [2].

Отже, можемо зробити такі висновки: жодним законодавчим актом не врегульовано питання щодо визначання виду вартості земельної ділянки, яку потрібно розраховувати у випадку примусового викупу, як

наслідок – чітко не визначено методика і процедура відповідних розрахунків; принципи визначення компенсації не включають оцінку розміру компенсації внаслідок встановлення різних обмежень.

1. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. Дата оновлення: 25.03.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17> (дата звернення: 20.02.2020).

2. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Дата оновлення: 17.10.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 20.02.2020).

3. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440. Дата оновлення: 15.04.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 20.02.2020).

ОГЛЯД ПРОГРАМНИХ ПРОДУКТІВ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ОБМІННОГО ФАЙЛУ XML

Завада І.Ю.

Науковий керівник – Пілічева М.О., канд. техн. наук

Файл обміну кадастрової інформації призначений для уніфікації земельно-кадастрових даних про земельну ділянку в електронному вигляді. Він потрібен для внесення відомостей про ділянку в Державний земельний кадастр (ДЗК) або виправлення помилок в існуючій інформації. Має певну структуру і дескриптори, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України [1].

Обмінний файл створюється у вигляді файлу формату XML в кодуванні Unicode (UTF-8), який складається з текстових рядків, що містять елементи і атрибути, а також їх значення. Структура обмінного файлу складається з двох частин: службової та інформаційної. Службова частина (AdditionalPart) використовується для формування і обміну інформацією про реквізити обмінного файлу та виконавця робіт. Інформаційна частина (InfoPart) використовується для обміну інформацією про земельно-кадастрові одиниці, територіальні зони та їх метричні відомості.

Обмінний файл на земельну ділянку формується за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення на основі землевпорядної документації та правовстановлюючих документів на земельну ділянку, найбільш розповсюдженими є: Менеджер обмінних файлів, AutoCad з надбудованими функціями, ГІС 6, Delta Digitals та інші.

1. Менеджер обмінних файлів. Робоча зона відображення вмісту XML-файлу розділена на дві зони: панель відображення структури