

ЕКОЛОГІЧНЕ І ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УДК 349.415

DOI <https://doi.org/10.32782/pyuv.v6.2022.14>*К. В. Слепньова**orcid.org/0000-0003-4029-0180**аспірантка кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ПЕРСПЕКТИВИ ВПРОВАДЖЕННЯ 3D КАДАСТРУ В ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Раціональне використання земельних ресурсів є найважливішим фактором економічного розвитку будь-якої країни, її підвищення рівня життя і затвердження в світовому співтоваристві. При вивченні стану земель отримують дані, які в подальшому стають орієнтиром по розробці нормативних правових актів, схем землеустрою, визначення і планування раціонального використання земель та їх охорони, і т.д. Для оперативного і швидкого вирішення завдань управління, контролю і оцінки процесів, що змінюються, потрібні володіння новими засобами обробки просторової інформації. У цьому контексті інтерес викликає перспективи впровадження 3D кадастру в земельне законодавство України.

Існуючі в даний час наукові дослідження у сфері впровадження 3D кадастру в земельне законодавство нечисленні і присвячені лише окремим його аспектам. Для з'ясування сутності 3D кадастру необхідно визначити місце державного земельного кадастру в системі кадастрових відносин в Україні, теоретичні концепції кадастру і кадастрових відносин, а так само його правову регламентацію в законодавстві України.

В Україні сучасне поняття земельного кадастру більш наближене до поняття земельної інформаційної системи, яка призначена для обліку економічних, правових та фізичних явищ, а також відомостей про єдині об'єкти нерухомості, а також яка підтримується державою.

Після проголошення незалежності України порядок ведення, призначення і зміст земельного кадастру регламентується Земельним кодексом України, Законом України «Про Державний земельний кадастр» та постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» – «єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх викорис-

танні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж».

Отже, земельний кадастр як інформаційна система забезпечує єдиною інформацією державні органи під час планування використання земельних ресурсів і контролю за забезпеченням їхнього раціонального використання в інтересах усього суспільства відповідно до його потреб.

Теоретичною основою для проведення дослідження стали праці таких українських науковців у галузі земельного права, як І.І. Каракаша, П.Ф. Кулинич, В.В. Носіка, В.І. Семчика, Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги та інших.

Предметом нашого дослідження виступає законодавча база, а саме положення нормативно-правових актів, які регулюють діяльність компетентних органів державної влади по веденню земельного кадастру, а також перспективи впровадження 3D кадастру в земельне законодавство України.

Дослідження було проведено з використанням сукупності методів і прийомів наукового пізнання, які дали змогу здійснити всебічний та об'єктивний аналіз предмета дослідження, – загальнонаукові та спеціально-наукові методи. Застосування методу діалектики сприяло у дослідженні тенденцій формування 3D кадастру України та реалізації концепції щодо покращення роботи кадастрової системи та її впливу на політичні, економічні, соціальні та екологічні чинники розвитку суспільства. Формально-логічний метод сприяв характеристиці змісту системоутворювальних понять і конструкцій предмета дослідження, таких як «3D кадастр» і «3D ділянка», тощо. Метод аналізу використано при дослідженні наукових праць вчених за темою статті, а також при характеристиці національного законодавства, що регламентує питання у сфері впровадження 3D кадастру України. За допомогою методу синтезу встановлено місце нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері впровадження 3D

кадастру, у земельному законодавстві України. Формально-юридичний метод допоміг з'ясувати зміст положень нормативно-правових актів та розробити пропозиції щодо їх вдосконалення.

Постановка завдання. Метою статті є характеристика стану сучасного земельного кадастру, а також практичне застосування більшості земельно-правових норм і аналіз тенденції розвитку кадастрової системи, а саме перспективи впровадження 3D кадастру в земельне законодавство України.

Виклад основного матеріалу. Важливою передумовою впровадження в Україні сучасного земельного кадастру є розробка та прийняття законодавчого і нормативно-методичного забезпечення, що базувалося б на єдиній концепції і повною мірою відповідало б сучасним вимогам до кадастрово-реєстраційної діяльності та урахувало позитивний світовий досвід [1, с. 5]. Практичне застосування більшості земельно-правових норм здійснюється через землевпорядну службу. У зв'язку з цим, успішне вирішення земельних відносин у сфері землекористування прямо залежить від подальшого розвитку землевпорядної науки, в тому числі її правових основ.

Нині в Україні діє двовимірний кадастр об'єктів нерухомості, тобто 2D. Розвиток міської інфраструктури призводить до того, що двомірної (2D) реєстрації вже не достатньо для виявлення складної багаторівневої забудови. Він не дозволяє враховувати багаторівневі об'єкти: дорожні розв'язки, мости і тунелі, будівлі нестандартної форми з нависаючими поверхами. Крім того, діюча система обліку об'єктів нерухомості не має можливості враховувати особливості рельєфу, що істотно впливає на оцінку їх кадастрової вартості. Двумірні системи реєстрації об'єктів нерухомості поступово повинні поступитися своїм місцем сучасному комплексу структурованих середовищ, в якому розвиток і комплексне використання простору буде переважати.

Доцільною пропозицією для покращення роботи кадастрової системи є запровадження карт і малюнків у форматі 3D. Тривимірне зображення будь-якого об'єкта має безумовні переваги в багатьох випадках в порівнянні з плоскою, двомірною картинкою. Важливим це буде для функціонального погляду на кадастр майбутнього, адже розвиток гірських рекреаційних зон та урбанізація територій, вимагає, з одного боку, визначення положення і розмірів підземних споруд (тунелів, транспортних розв'язок, паркінгів, об'єктів сфери обслуговування тощо), з іншого боку, будівництва гірськолижних трас, туристичних маршрутів тощо.

В даний час йде постійний розвиток сучасного обладнання і техніки, існує достатня кількість різних програм по обробці та створенню тривимірних

об'єктів, але немає єдиного підходу і методики. Тому питання створення підходу тривимірної інформаційної системи у сфері земельних відносин є досить актуальним у зв'язку з активною інтенсифікацією використання земельних ресурсів і надзвичайно великим накопиченням різних об'єктів нерухомої власності і комунікацій на земельних ділянках і під їх поверхнею, зокрема, в рамках великих міст.

Тривимірна візуалізація місцевості і об'єктів, розміщених на ній, значно розширює можливості відображення об'єктів і місцевості в тривимірному просторі, що полегшує роботу в їх управлінні, а також це багатоцільове використання поверхневих, надземних і підземних ділянок землі. На що підштовхує ст. 79 Земельного кодексу України: право власності поширюється не тільки на поверхневий шар, але і на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки, на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [2].

Запровадження 3D кадастру земельних ділянок спонукає до нагальної потреби більш чіткого визначення земельної ділянки. Щодо поняття «3D кадастр» і «3D ділянка» як і раніше залишаються неоднозначними: що конкретно є (або могло б бути) 3D ділянкою безпосередньо залежить від правового та організаційного контексту того, чи іншого законодавства. Робоча група FIG по 3D кадастрам визначає 3D ділянку як просторову одиницю, у якій (одне або більше) унікальні і гомогенні права (наприклад, право власності або право користування) обтяження та обмеження, пов'язані з усім об'єктом, включеним в систему управління нерухомістю [3, с. 59].

Крім реалізації функції реєстрації та гарантування достовірності прав з боку держави, така система сприяла б розвитку і прозорості ринку землі, створенню його інформаційної інфраструктури, запровадженню іпотеки земельних ділянок, підвищенню ефективності та об'єктивності оподаткування. У цій сфері зростає роль просторових інформаційних систем і необхідності надання інформації в тривимірному вигляді.

Найбільші труднощі для впровадження 3D кадастру пов'язані з юридичною складовою обліку та реєстрації 3D моделей в кадастрі, для чого в ряді країн приймаються комплексні програми розвитку, що включають велику кількість нормативно-правових актів і законодавчих ініціатив.

Одним із основних питань тривимірного кадастру в Україні є його правова складова. Національне законодавство у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та державного кадастрового обліку не містить згадки про 3D об'єкти, в той же час відсутні перешкоди для їх кадастрового обліку та державної реєстрації. Згідно з чин-

ним законодавством, кадастрова модель даних в Україні повинна бути приведена до рівня такої моделі в більшості країн світу (Данія, Швеція, Ізраїль, Норвегія, Австралія тощо). Але через недоробки деяких нормативних документів продовжує діяти попередня модель. Якщо кадастрова модель буде приведена до рівня розвинених країн, тоді, ґрунтуючись на цій моделі, можна виділити три рішення для реєстрації 3D ситуацій: повний 3D-кадастр, гібридний кадастр, 3D-ознаки в чинній кадастровій системі реєстрації [4]. На нинішньому етапі розвитку системи реєстрації в Україні необхідно сконцентруватися на розвитку і реалізації концепції, яка ґрунтується на 3D - ознаках в чинній кадастровій системі реєстрації, з подальшим переходом на концепцію гібридного рішення. Також, необхідно враховувати різні відносини між просторовими об'єктами та поверхнею ділянок, які вплинуть на структуру даних, топологій та процесів у 3D кадастрі. Наприклад, це може бути: обмеження права власності на поверхню ділянок на визначену висоту та глибину; реєстрацію спільного права власності (багатоквартирні будинки); облік просторових елементів окремо від поточної поверхні реєстрації; пошарову реєстрацію з окремим правом власності, досягнутих шляхом експропріації підземних/надземних частин від поверхні ділянки. Введення тривимірного кадастру може сприяти удосконаленню існуючої системи реєстрації прав і кадастрового обліку, а також розширенню переліка послуг наданих різним користувачам.

Висновки. Підсумовуючи викладене вище, можемо зазначити, що перспективи впровадження 3D кадастру земельних ділянок в Україні повинні мати позитивний результат, оскільки він буде зручний у використанні та враховуватиме багато проблем та недоліків, які зараз існують. А саме, моделювання і впровадження системи 3D замінить паперове картографування.

Також тривимірна реєстрація є викликом сучасності для нашої країни, а особливо до законодавства та технічного розвитку, однак ми повинні його прийняти, імплементувати у життя та з користю використовувати ці напрацювання, що сприятимуть захисту інтересів громадян та держави зокрема. 3D кадастр дасть можливість органам виконавчої влади та іншим службам вирішувати різні задачі з управління розвитку територій. Сучасні технології дозволяють найбільш швидко, максимально просто економічно ефективно отримувати, обробляти та управляти просторовими даними. Подальше використання сучасних геоінформаційних технологій і розробок дозволить створити чотирирівний кадастр із задіянням ще однієї осі – тимчасової, що дозволить спостерігати зміни об'єктів нерухомості в часі.

Для успішного впровадження 3D кадастру необхідно інтегрування законодавства, і тут важливим аспектом буде адаптація українського законодавства до міжнародного. Необхідно удосконалити сучасне земельне законодавство у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та державного кадастрового обліку. Пропонуємо, за принципом інтегрованих систем обліку уніфікувати й об'єднати земельний кадастр та реєстр речових прав на нерухоме майно.

Література

1. Білоусова Н. Віртуальний ґрунт: Земельні кадастри зареєструють в єдину систему. *День*. 2007. 7 берез. (№ 41). С. 5.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
3. Тоскін П.С., Путренко В.В. «3D кадастр міських населених пунктів». *Збірник тез доповідей Всеукраїнської науково-практичної конференції студентів, аспірантів та молодих учених*. Київ. 2015. С. 59-60.
4. Drs. Stoter J., Dr. Salzmann M. A., Prof. Peter Van Oosterom, Prof. Paul Van Der Molen. Towards a 3D Cadastre: <http://www.juritecture.net/docs.htm>, Stoter J. Needs, possibilities and constraints to develop a 3d cadastral registration system: <http://www.juritecture.net/>

Анотація

Слепньова К. В. Перспективи впровадження 3D кадастру в земельне законодавство України. – Стаття.

У статті порушено одну з проблем земельного кадастру перспектив впровадження 3D кадастру в земельне законодавство України. Заявлена тема наукового дослідження має вкрай актуальний характер, оскільки є малодослідженою в рамках національної земельно-правової науки, а положення законодавства з визначеної проблематики потребують активнішого практичного впровадження. Методологічну основу дослідження склали діалектичний метод наукового пізнання, загальнонаукові (формально-логічний, аналізу та синтезу) та спеціально-юридичний (формально-юридичний) методи. У статті проаналізовано національне земельне законодавство, що регламентує питання запровадження 3D кадастру. Розглянуто питання впровадження в Україні сучасного 3D земельного кадастру та практичного застосування земельно-правових норм, які здійснюються через землевпорядну службу. У зв'язку з цим, успішне вирішення земельних відносин у сфері землекористування прямо залежить від подальшого розвитку землевпорядної науки, в тому числі її правових основ. З'ясовано, що найбільші труднощі для впровадження 3D кадастру пов'язані з юридичною складовою обліку та реєстрації 3D моделей в кадастрі, для чого в ряді країн приймаються комплексні програми розвитку, що включають велику кількість нормативно-правових актів і законодавчих ініціатив. Обґрунтовано, що тривимірна візуалізація місцевості і об'єктів, розміщених на ній, значно розширює можливості відображення об'єктів і місцевості в тривимірному просторі, що полегшує роботу в їх управлінні, а також це багатопільове використання поверхневих, надземних і підземних ділянок землі. На основі проведеного правового аналізу зроблено висно-

вок, що для успішного впровадження 3D кадастру необхідно інтегрування законодавства, і тут важливим аспектом буде адаптація українського законодавства до міжнародного. Необхідно удосконалити сучасне земельне законодавство у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та державного кадастрового обліку. Пропонуємо, за принципом інтегрованих систем обліку уніфікувати й об'єднати земельний кадастр та реєстр речових прав на нерухоме майно.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, 3D кадастр, земельний кадастр, 3D ділянка.

Summary

Slepnova K. V. Prospects for introducing 3D cadastre into the land legislation of Ukraine. – Article.

The article deals with one of the problems of the land cadastre, the prospects of introducing the 3D cadastre into the land legislation of Ukraine. The stated topic of scientific research is of an extremely urgent nature, as it is poorly researched within the framework of national land law science, and the provisions of the legislation on the specified issue require more active practical implementation. The methodological basis of the study was the dialectical method of scientific knowledge, general scientific (formal-logical, analysis and synthesis) and special-legal (formal-legal) methods. The article analyzes the national land legislation regulating the introduction of 3D cadastre. The issue of the introduction of a modern 3D land cadastre in Ukraine and the practical application

of land legal norms, which are carried out through the land management service, was considered. In this regard, the successful resolution of land relations in the field of land use directly depends on the further development of land management science, including its legal foundations. It was found that the biggest difficulties for the implementation of 3D cadastre are related to the legal component of accounting and registration of 3D models in the cadastre, for which complex development programs are adopted in a number of countries, which include a large number of normative legal acts and legislative initiatives. It is substantiated that three-dimensional visualization of the terrain and objects placed on it significantly expands the possibilities of displaying objects and terrain in three-dimensional space, which facilitates the work in their management, as well as the multi-purpose use of surface, above-ground and underground areas of land. On the basis of the conducted legal analysis, it was concluded that the successful implementation of 3D cadastre requires the integration of legislation, and here an important aspect will be the adaptation of Ukrainian legislation to international legislation. It is necessary to improve modern land legislation in the field of registration of property rights to immovable property and state cadastral accounting. We propose to unify and combine the land cadastre and the register of property rights to immovable property based on the principle of integrated accounting systems.

Key words: land, land plot, 3D cadastre, land cadastre, 3D plot.