

ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

УДК 631.15:332.3

ЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ ДАНИХ В СИСТЕМІ АДМІНІСТРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

THE ROLE OF LAND-CADASTRAL DATA IN THE SYSTEM OF LAND RESOURCES ADMINISTRATION

Домбровська О.А.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри управління
земельними ресурсами та кадастру,
Харківський національний аграрний університет
імені В.В. Докучаєва

Тишковець В.В.

кандидат сільськогосподарських наук,
доцент кафедри управління
земельними ресурсами та кадастру,
Харківський національний аграрний університет
імені В.В. Докучаєва

Dombrovska Olena

Associate Professor at the Department
of Land Resources Management and Cadastre
in the Kharkiv National Agrarian University
named after V.V. Dokuchayev

Tyshkovets Volodymyr

Associate Professor at the Department
of Land Resources Management and Cadastre
in the Kharkiv National Agrarian University
named after V.V. Dokuchayev

У статті досліджено принципові моменти формування та функціонування системи адміністрування земельних ресурсів в Україні з урахуванням економічного та екологічного напрямів використання, відтворення та охорони земель. Проаналізовано роль земельно-кадастрових даних як інформаційної системи земельних ресурсів, де передусім потрібна оперативна інформація, що має високий ступінь точності. Запропоновано вдосконалення єдиної земельно-інформаційної системи для прийняття адміністративного рішення щодо сталого розвитку території. Система комплексного екологічного та економічного обліку повинна стати інструментом, який допоможе відстежувати виснаження природних ресурсів та деградацію сільськогосподарських земель, зміни в навколишньому середовищі.

Ключові слова: система адміністрування, земельні ресурси, земельний кадастр, інформаційна система, право на землю, достовірність даних, облік ресурсів, реєстрація земель, ефективність використання земель, сталий розвиток.

В статье исследованы принципиальные моменты формирования и функционирования системы администрирования земельных ресурсов в Украине с учетом экономического и экологического направлений использования, воспроизводства и охраны земель. Проанализирована роль земельно-кадастровых данных как информационной системы земельных ресурсов, где прежде всего нужна оперативная информация, которая имеет высокую степень точности. Предложено совершенствование единой земельно-инфор-

мационной системы для принятия административного решения по устойчивому развитию территории. Система комплексного экологического и экономического учета должна стать инструментом, который поможет отслеживать истощение природных ресурсов и деградацию сельскохозяйственных земель, изменения в окружающей среде.

Ключевые слова: система администрирования, земельные ресурсы, земельный кадастр, информационная система, право на землю, достоверность данных, учет ресурсов, регистрация земель, эффективность использования земель, устойчивое развитие.

The system of administration of land resources should play a key role in the transition from passive to active citizens to access information on their participation in the management of land processes in attitude aspect, so the selected topic is relevant. Today to create economic wealth, social stability and environmental protection is important to provide conditions for bilateral interaction in the processes of use of spatial information about land and land interests, associated with it, also transactions with land. Source of information about the land required for general characteristics, as well as analysis of their use is the data of State statistical reporting of quantitative and qualitative accounting of land, which is part of the State land cadaster. The use of the first land registry data is necessary because it is the base, contains information about the Earth of all categories and must be maintained by a single technique with other cadastral data. In the process of land use is possible the conflict between sustainable economic development of the territories and the degradation of the environment. Effective use of spatial information requires the creation of a national infrastructure of geospatial data in order to ensure its ability to build the geospatial knowledge about Earth, and also serve as a basis for creating an integrated information space on the rights, obligations and restrictions regarding the use of land. The introduction of a new system of land administration, including the implementation of formal land information registers is huge and time consuming process. The development of relevant legislation, improvement of the organizational structure, financial mechanisms and technical issues are closely related to each other. With this strategy of land administration should harmoniously combine aspects of socio-economic development of territories and problems of conservation and environmental protection.

Key words: land resources, cadaster, information system, resource accounting, land registration.

Постановка проблеми. Земельні ресурси є важливим компонентом природного середовища та природною ресурсною базою економіки держави. Для України, яка має найбільші за площею родючі землі, питання адміністрування земельних ресурсів має велике значення для майбутнього економічного розвитку. Те, яким чином використовується земля, здійснюється управління нею, впливає на земельне покриття та якість ґрунту, якість води й повітря, ризику розвитку ерозії ґрунтів. Ефективність використання земельних ресурсів є важливим показником процесів прийняття рішень в системі адміністрування ними. Багаторічний процес проведення земельних перетворень в нашій державі характеризується розвитком інституційної основи, законодавчої та нормативної бази земельних відносин, впровадженням сучасних просторових інформаційних технологій та геоінформаційних систем, створенням електронної кадастрово-реєстраційної системи, яка виводить систему земельного адміністрування на якісно новий рівень. Бази даних державного земельного кадастру містить велику кількість відомостей, які утворюють значний потенціал для підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Основам земельного адміністрування присвячені наукові праці багатьох закордонних вчених [2–5]. Вони розглядають адміністрування як основу для втілення в життя земельної політики країни.

Концепція системи земельного адміністрування як перспективного напрямку подальшого розвитку наявної практики регулювання земельних відносин та управління використанням земельних ресурсів в Україні розглядається в наукових працях таких вітчизняних науковців, як Р.М. Курильцев, І.Л. Перович, А.М. Третяк, В.Д. Шипулін.

У роботах [2; 3] запропоновані компоненти формування системи адміністрування земельних ресурсів, основними з яких є земельний кадастр, менеджмент довкілля, оцінювання землі та нерухомого майна, ринок землі та нерухомості, фінансове забезпечення земельно-майнових відносин, політичні (законодавчі) акти постійного землекористування, правові аспекти на землю та нерухомість, можливість реформування урбанізованих та аграрних територій.

На особливу увагу заслуговують публікації датського професора С. Енемарка про систему земельного адміністрування в Данії, що може бути корисним для України [4]. Система адміністрування земельних ресурсів Данії включає три основних групи компонентів, а саме політичні (правові), земле-інформаційні та компоненти земельного менеджменту. Політико-правові компоненти становлять загальні державні правові акти, акти по окремих секторах (аграрному, водному, житловому, навколишнього середовища, природних ресурсів тощо), а також секторальні програми, постанови та рішення регіонів. Група компонентів земельного менеджменту включає аспекти регіонального та місцевого просторового й конструктивного планування,

а також імплементацію розроблених проєктів через відповідну дозвільну систему (землевпорядну, будівельну, планувальну тощо). Земельно-інформаційні компоненти становлять вихідні реєстри (кадастровий реєстр землі, населення, будівель тощо), земельну оцінку, кадастрові та топографічні плани й карти, карти природних ресурсів та інженерно-технічної інфраструктури.

На думку В.Д. Шипуліна [8], кадастр є основою системи земельного адміністрування, що забезпечує просторову цілісність та унікальну ідентифікацію кожної земельної ділянки, безпеку землеволодіння записами прав на землю в земельному реєстрі.

Р.М. Курильцев [7, с. 280] вважає, що сьогодні актуальним є питання об'єднання економічної, екологічної, правової інформації про земельну ділянку та іншу нерозривно пов'язану з нею нерухомість в рамках системи земельного адміністрування, в якій земельний та містобудівний кадастри виступатимуть як два її основоположних компоненти.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Важливе завдання сьогодні, яке спрямоване на сталий розвиток нашої країни, має виконуватись через поєднання інтересів органів місцевого та державного управління щодо ефективного використання земельних ресурсів, їх охорони та відтворення з бажаннями та потребами окремих юридичних чи фізичних осіб. Вибір європейського напрямку розвитку України означає затвердження відповідних норм та стандартів у всіх сферах суспільства. Адміністрування земельних ресурсів має ґрунтуватись на об'єктивних даних щодо них, спираючись на земельно-кадастрову інформацію, тому нові ідеї в цьому напрямі є важливими та актуальними.

Формулювання цілей статті (**постановка завдання**). Метою статті є дослідження розвитку та функціонування системи адміністрування земельними ресурсами в нашій державі, визначення проблем інформаційного забезпечення, аналіз значення бази даних державного земельного кадастру, надання рекомендацій щодо налагодження обліку земельних ресурсів для забезпечення ефективного земельного адміністрування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Термін «адміністрування земель» як базова дефініція визначений Європейською Економічною Комісією Об'єднаних Націй у 1996 році. Земельне адміністрування визначається як окрема частина загального процесу земельного менеджменту та охоплює цілу низку поєднаних інформаційних ресурсів щодо земельних ділянок та оточуючого їх середовища [1].

Сучасна теорія земельного адміністрування розширює це визначення таким чином: «земельне адміністрування – це процеси, пов'язані із земельною власністю, вартістю землі,

використанням землі і розвитком землі, які здійснюються державою шляхом використання установ громадського або приватного сектору. Політика сталого розвитку територій вимагає, щоб ці чотири функції були інтегровані» [8, с. 25].

Велика увага органів державного управління, науковців та фахівців різних країн до проблеми адміністрування земельних ресурсів привела до створення спеціального міжнародного стандарту. Сьогодні розроблено Проєкт міжнародного стандарту з адміністрування земельними ресурсами ISO 19152 [Lemmen С., Oosterom Р., 2013]. Цей проєкт формулює базові засади інформаційних зв'язків для цілей адміністрування земельними ресурсами, включає вимоги про вихідні дані, зокрема адміністративні, спеціальні, земельно-правові документи, матеріали кадастрового знімання. Проєкт стандарту передбачає його адаптацію до окремих локальних ситуацій [1].

У складі системи адміністрування земельних ресурсів створений інститут державного земельного кадастру, який забезпечує інформацією зацікавлених осіб стосовно плати за землю, її вартості, надання соціальних, екологічних, економічних показників, обґрунтування проєктів землеустрою, контролю за охороною та використанням земель. Прийняття рішень в адмініструванні земельних ресурсів спирається насамперед на об'єктивну та достовірну кадастрову інформацію (рис. 1).

В Україні адміністрування земельними ресурсами здійснюють органи державної виконавчої влади, які поділяються на державні органи загальної та спеціальної компетенції й органи місцевого самоврядування. До державних органів адміністрування земельних ресурсів загальної компетенції належать Кабінет Міністрів України, обласні та районні державні адміністрації, до державних органів спеціальної компетенції належать міністерства й відомства. Органи місцевого самоврядування, а саме сільські, селищні та міські ради, здійснюють управління державними землями на своїх територіях та землями комунальної власності. Кабінет Міністрів здійснює загальне керівництво діяльністю державних органів влади загальної та спеціальної компетенції щодо земельного адміністрування.

Адміністрування земельних ресурсів на національному рівні реалізується через Конституцію, кодекси та закони України, укази Президента, постанови та розпорядження Кабінету Міністрів, відомчі розпорядження, накази, вказівки, стандарти центральних органів виконавчої влади щодо земельних відносин.

На регіональному рівні адміністрування земельних ресурсів здійснюють обласні (регіональні) держадміністрації шляхом реалізації Програм розвитку територій та охорони довкілля, затверджених відповідними ухвалами органів регіонального самоврядування. При

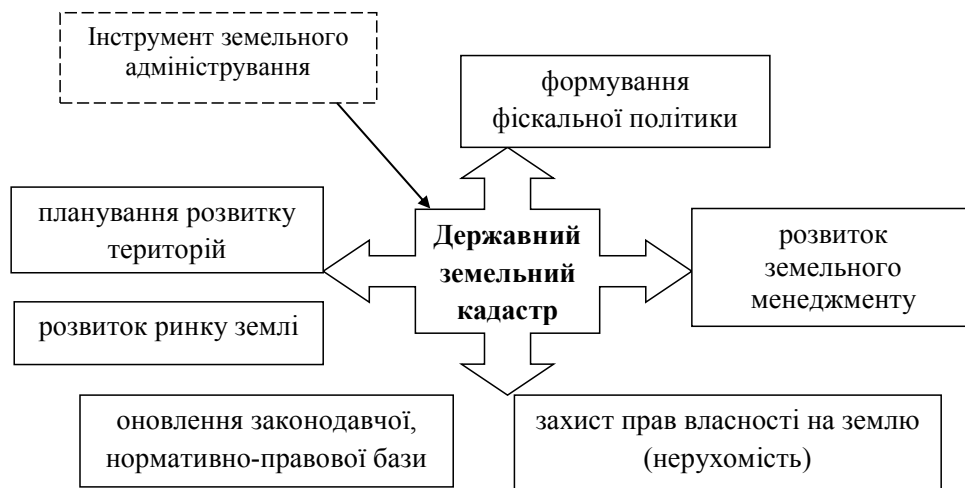


Рис. 1. Функції державного земельного кадастру як інструмента земельного адміністрування

Джерело: сформовано авторами [9]

цьому розроблені регіональні програми повинні базуватись на національній законодавчій та нормативно-правовій базі з урахуванням наявних національних програм [9, с. 7].

На місцевому рівні адміністрування земельних ресурсів реалізується шляхом затвердження відповідних програм та прийняття рішень й ухвал. Ці органи передають права власності на землі новим власникам, приймають рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок, надають їх в оренду, викупають землі у приватних власників для задоволення державних чи суспільних потреб.

Сьогодні Державний земельний кадастр є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі. Організаційне забезпечення створюється у вигляді державної системи правління, а саме ДП «Центр Державного земельного кадастру». Держгеокадастр покладає на нього функції адміністрування. Раніше кадастр вівся на паперових носіях, а з 2011 року відомості вносяться до геоінформаційної системи, також з 1 січня 2013 року запрацювала Публічна кадастрова карта, де оприлюднюються дані Державного земельного кадастру.

Публічна кадастрова карта дає змогу здійснити пошук онлайн за кадастровим номером тільки по зареєстрованих земельних ділянках на конкретних фізичних чи юридичних осіб, які внесені в державний земельний кадастр. Для того щоби знайти земельну ділянку за кадастровим номером, перевірити прізвище власника земельної ділянки за кадастровим номером, кожен громадянин повинен мати Державний акт нового зразка із зазначенням кадастрового номеру або витяг з Державного земельного кадастру.

Часто буває ситуація, коли люди подають запит про те, як знайти вільну земельну ділянку на кадастровій карті, чи шукають карту

вільних земельних ділянок. На жаль, публічна кадастрова карта України не дає можливості для пошуку вільної землі. Щоби знайти вільну земельну ділянку, потрібно звернутися в місцеву раду в населеному пункті (місто, село, ОТГ) за місцем знаходження бажаної землі та запросити в них таку інформацію.

Правила адміністрування закріплені в Наказі Мінагрополітики «Порядок адміністрування Державного земельного кадастру» від 27 грудня 2012 року № 836 та Наказі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про визначення адміністратора Державного земельного кадастру» від 28 січня 2016 року № 36, а також Законах України «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про інформацію», «Про електронний цифровий підпис», «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність», «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах».

Відповідно до «Порядку...» [13] адміністрування державного земельного кадастру здійснюється задля забезпечення функціонування:

- основних засобів автоматизованого оброблення, зберігання, передачі та захисту інформації;
- мережевого обладнання та інформаційно-телекомунікаційних мереж;
- інфраструктурних систем та комплексів забезпечення середовища функціонування засобів оброблення та зберігання інформації, мережевого обладнання;
- систем та комплексів моніторингу, безпеки та сигналізації;
- об'єктів та окремих комплексів (центрів оброблення даних (основних, резервних), місць зберігання носіїв та електронних архівів, місць та комплексів резервного електропостачання);

– загального програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

– програмного забезпечення земельного кадастру, надання інформаційних сервісів, що використовується для забезпечення інформаційної взаємодії між суб'єктами інформаційної взаємодії інших кадастрів, реєстрів та інформаційних систем;

– внесення інформації до системи ведення державного земельного кадастру та користування нею;

– спеціалізованого програмного забезпечення державного земельного кадастру, що використовується для створення резервних копій програмного забезпечення та відомостей Державного земельного кадастру, контролю за працездатністю обладнання, моніторингу мережі передачі даних.

Дослідження питання формування та функціонування системи земельного адміністрування в Україні, аналіз публікацій інших науковців дають змогу узагальнити не вирішені ключові питання:

1) потреба усунення наявних випадків невідзначеності та дублювання функцій органів адміністрування земельних ресурсів;

2) взаємодія двох реєстрів, які використовуються для фіксації речових прав та обліку земель, відсутність ефективного обміну даними між ними;

3) формування та реалізація земельної політики, що потребують активнішого залучення громадськості;

4) створення умов для скасування мораторію на купівлю (продаж) сільськогосподарських земель та управління ними;

5) впровадження додаткових механізмів для забезпечення прозорості та підзвітності операцій із землею.

Однією з головних проблем регулювання земельних відносин та управління використанням землі в Україні є відомча роз'єднаність структур, діяльність яких пов'язана зі збиранням, обробленням та аналізуванню земельної інформації.

Наукова спільнота, експерти й практики в цьому питанні часто дотримуються протилежних позицій з різними ступенями обґрунтованості.

Н.М. Жидовська стверджує, що «інформація про об'єкт нерухомості (земельну ділянку) знаходиться у інформаційних базах, які ведуться різними відомствами, між якими на сьогоднішній день не налагоджено ефективного інформаційного обміну. Такий стан справ може призвести до того, що куплена земельна ділянка може підлягати вилученню для суспільних потреб у зв'язку з планами забудови населеного пункту або мати низку обмежень щодо її використання» [15]. Стверджуючи це, науковець актуалізує проблему неузгодженості даних про земельні ділянки між Державним земельним

кадастром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і містобудівним кадастром.

Як зазначає В.Д. Шипулін [8], в країні налічуються 12 національних кадастрів та 19 реєстрів у різних сферах. Кожна структура збирає потрібні саме їй дані. Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, зокрема земельні ділянки, здійснюють структури Мін'юсту у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та Держгеокадастр, а нотаріальні дії здійснюються нотаріатом. Оцінювання земель займаються структури Держгеокадастру та Фонду державного майна. Роздільне ведення земельного і містобудівного кадастрів та реєстру прав на нерухоме майно ускладнює вироблення єдиної земельної політики, процесів підготовки загальних рішень та надання послуг. Відсутність загальної системи в роботі із земельною інформацією приводить до неефективного використання земельних ресурсів.

У січні 2013 року Державна реєстраційна служба та Центр державного земельного кадастру започаткували автоматичний обмін даними між своїми базами даних. Як очікувалось, такий автоматичний обмін даними уможливить вирішення багатьох проблем, що виникають через інституціональний дуалізм цих функцій. Однак слід зауважити, що таке становище ускладнює процес реєстрації земельних ділянок для громадян та юридичних осіб, особливо через розбіжності даних у двох облікових системах, тобто продовжує створювати непевності, які мають бути вирішені цими двома установами.

Оскільки ведення різних реєстрів регулюється різними законодавчими та нормативними актами, вони можуть мати різні типи даних та дані в різних форматах. Виправлення помилок та перехресна перевірка інформаційних систем є складними завданнями. Навіть після введення в дію нових Законів «Про державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» інформація про права на земельні ділянки та будівлі, яка накопичена Центром державного земельного кадастру, Державною реєстраційною службою, Бюро технічної інвентаризації та нотаріусами, досі залишається неповністю узгодженою. Зараз на державному рівні обговорюються питання злиття реєстрів в один як можливий шлях вирішення проблем, але це виявилось гостро дискусійним питанням.

У межах дослідження питання інформаційного забезпечення системи адміністрування земельних ресурсів необхідним стає впровадження механізмів щодо систематичного збирання, опрацювання й аналізування інформації про них. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру здійснює облік земель, що відображає стан земельних ресурсів, зокрема земель сільськогосподарського призначення. Облік земель здійснюється дер-

жавними кадастровими реєстраторами Держгеокадастру за такими статистичними формами:

- форма звітності № 11-зем (квартальна) «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності»;
- форма звітності № 12-зем (річна) «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та користувачами, формами власності»;
- форма звітності № 15-зем (квартальна) «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням та угіддями»;
- форма звітності № 16-зем (річна) «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та угіддями».

Щодо якісного обліку, то визначення певних характеристик земель, а саме бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, то ці дані отримані ще за радянських часів та потребують оновлення.

У структурі Мінагрополітики України діє система «Центрдержпродючість», яка об'єднує 25 державних проектно-технологічних центрів охорони родючості ґрунтів та якості продукції АР Крим та областей. Ця система проводить моніторинг родючості ґрунтів та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення, тобто спостереження за зміною показників якісного стану ґрунтів у результаті господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення.

Таким чином, відомості, що відображаються в державному земельному кадастрі, не розв'язують задачі повноти даних про земельні ресурси в земельно-інформаційній системі. Інформація про якісні показники, які відповідно до «Порядку ведення Державного земельного кадастру» [12], мали б відобразитися, не врахована в Національній кадастровій системі.

Таким чином, навіть на етапі збору всієї інформації щодо земельних ділянок виникають труднощі, пов'язані з відсутністю єдиної інформаційної бази обліку земельних ділянок. Система комплексного екологічного та економічного обліку повинна стати інструментом, який допоможе відстежувати виснаження природних ресурсів та деградацію сільськогосподарських земель, зміни в навколишньому середовищі.

База вихідних даних різних установ спрямована передусім на виконання відомчих завдань. Вихідні дані щодо земельних ділянок включають такі показники, як власність на землю, цільове використання земель, оціночні показники, містобудівна документація, зони обмежень та обтяжень, земельні трансакції. Велика кількість вихідних даних, які різняться за своєю спрямованістю та структурною будовою, вимагає їх аналізування та створення єдиної інтегрованої бази даних. Комп'ютеризація бази даних та ГІС-технологій приведе до розвитку ефективного земельного адміністрування [1].

Законодавство України визначає певні можливості для залучення населення до форму-

вання земельної політики, повномасштабне залучення громадськості досягається рідко. Частково це пояснюється відсутністю громадських груп, які представляли б інтереси сільських жителів та власників земельних паїв. Як наслідок, інтереси цих категорій населення можуть бути невраховані під час розроблення та аналізування політики. Слід також зауважити, що хоча проекти нормативних актів публікуються у ЗМІ, проте вони рідко супроводжуються ретельним аналізом впливу їх застосування, не згадуються також критерії прийняття запропонованих проектів нормативних актів [10].

Установи з адміністрування земельних ресурсів не публікують комплексні звіти про реалізацію політики. Окремі статистичні дані про землю розміщуються на веб-сайті Держгеокадастру, але вони стосуються здебільшого впровадження земельного кадастру, рішень про родючість ґрунтів та вибір сільськогосподарських культур, функціонування ринку земель, тоді як громадяни потребують інформацію про вартість землі та врожайність культур.

Звичною практикою стало оприлюднення генеральних планів міст у загальному вигляді та приховування критично важливих деталей в неопублікованих пояснювальних записках. У таких загальних планах можуть бути відсутні будь-які згадки про зміни, що плануються, та результати важливих аналізів (якщо вони проводяться) витрат і вигід від таких змін.

Таким чином, місцеві та регіональні органи влади досить часто приймають рішення щодо виділення та використання земельних ділянок без урахування екологічних та соціальних наслідків майбутніх змін, що непокоять населення. Нерідко мешканці територій та інші учасники ринку землі залишаються непоінформованими про плани забудови територій, де вони отримують земельні ділянки. Трапляється так, що вже після одержання земельних ділянок землевласники виявляють, що їхні права на ці ділянки є обмеженими (наприклад, через встановлення без їхнього відома захисної зони) або самі ділянки є пошкодженими (через будівництво поруч з ними промислових чи транспортних об'єктів).

Провідні науковці та спеціалісти ФАО при Організації об'єднаних націй розглядають нашу країну як одного з найбільших в перспективі постачальників продовольства на світові ринки. Незважаючи на значний ресурс та експертні очікування, сьогодні ми тільки прагнемо до світового та регіонального лідерства у сфері торгівлі продовольством. Окремі результати, отримані в результаті земельної та організаційної реформи, дали досить обмежений результат. Для досягнення більшого ефекту необхідно здійснити ще низку реформ, а також завершити ті з них, які вже розпочаті. В цьому контексті пріоритетними завданнями є завершення земельної реформи, створення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення.

Відзначимо, що затримка реформи та продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення значною мірою обумовлені низкою вагомих побоювань. Так, Р.В. Волошин серед особливостей земельних угідь, які повинні бути враховані в процесі реформи, виділяє такі: земельні угіддя є стратегічним ресурсом для забезпечення продовольчої безпеки та незалежності кожного суспільства; вони забезпечують можливість зайнятості селян економічною діяльністю та отримання ними засобів для існування; вони вимагають участі держави в процесах регулювання власності та користування угіддями [14, с. 149].

М.І. Федорченко зазначає, що ВВП розвинутих країн Європи щонайменше на 20% походить з ринку землі та нерухомості. Причина бідності країн, що розвиваються, та посткомуністичних країн полягає в тому, що земля та нерухомість вартістю в трильйони доларів є мертвим капіталом (≈9,3 трлн. дол. за оцінкою 2000 року). Права на цю власність не мають форми, яка дає змогу здійснювати їх обіг та заставу [16].

Відповідно, для проведення останнього етапу земельної реформи важливо володіти всією необхідною інформацією для усвідомлення масштабу та ідентифікації загроз, які можуть виникнути в процесі надання сільськогосподарським угіддям статусу товару.

На нашу думку, становлення та розвиток адміністрування земельними ресурсами в нашій державі мають здійснюватися в напрямі поєднання принципів збалансованого розвитку та ринкової економіки. Наявні екологічні проблеми використання земельних ресурсів вимагають застосування інноваційних методів та економічних інструментів в системі адміністрування, які б дали змогу цілеспрямовано використовувати землю під час формування територіально-просторових об'єктів для здійснення господарської діяльності без порушення екологічної рівноваги.

Висновки. З огляду на розглянуті принципи моменти формування й функціонування системи адміністрування земельними ресурсами в нашій державі можна сказати про існування низки проблем, однак уже очевидно, що земельно-кадастрова інформація здатна забезпечити повною та достовірною інформацією про об'єкти, що є основою прийняття обґрунтованих рішень. Потрібно вдосконалювати наявну інформаційну базу, яка б відповідала вимогам конкретних завдань, де передусім потрібна детальна земельно-кадастрова інформація, зокрема оперативна, що має високий ступінь точності. Стратегічне довготермінове адміністрування земельних ресурсів має вирішувати питання, пов'язані з ефективним використанням земельного фонду території за умови його відтворення та охорони.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Перович І.Л. Картографічне забезпечення адміністрування земельних ресурсів. Львів, 2014. С. 98–105.
2. Ossro A. Needs for new services in land administration international trends. *Esri, Polska*. 2011. P. 113–117.
3. Osterberg T. Recent trends and experiences of development of integrated cadastral information system. *Esri, Polska*. P. 67–75.
4. Enemark S. ICT Enabled Land Administration Systems for Sustainable Development – The Danish Way. Center for Spatial Data Infrastructures and Land Administration University of Melbourne. Australia. 2005. P. 1–16.
5. Marrakech Declaration on improving Urban-Rural Interrelationship. FIG. 2004. 34 p.
6. Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A. Land administration for sustainable development. Esri Press. 2010. 487 p.
7. Курильців Р.М. Формування системи земельного адміністрування в Україні. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2012. № 12. С. 277–282.
8. Шипулін В.Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії : навчальний посібник. Харків : ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2016. 220 с.
9. Перович І.Л. Кадастр в системі адміністрування земельними ресурсами: теорія і практика : автореф. дис. ... докт. техн. наук : спец. 05.24.04. Львів, 2011. 40 с.
10. Муляр О.І., Каліберда О.В., Кулінич П.М., Егіашвілі Д.О. Питання та варіанти вдосконалення адміністрування земельних ресурсів в Україні. URL: http://siteresources.worldbank.org/INTLGA/Resources/Ukraine_Synthesis_Report_Ukrainian.pdf. (дата звернення: 9.02.2019).
11. Про державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI / Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення: 9.02.2019).
12. Порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 / Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua> (дата звернення: 9.02.2019).
13. Про затвердження Порядку адміністрування Державного земельного кадастру : Наказ Міністерства аграрної політики України від 27 грудня 2012 року № 836 / Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0153-13>.
14. Волошин Р.В. Ключові аспекти завершення земельної реформи в Україні. *Перспективні напрямки розвитку галузей АПК і підвищення ефективності наукового забезпечення агропромислового виробництва* : матеріали III міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених (Тернопіль, 18–19 вересня 2013 року). Тернопіль, 2013. С. 148–150.

15. Жидовська Н.М. Аудит землі як ефективний засіб захисту прав землевласників. *Економічні науки. Серія: Облік і фінанси*. 2013. № 10 (1). URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/espof_2013_10\(1\)__29](http://nbuv.gov.ua/UJRN/espof_2013_10(1)__29) (дата звернення: 19.01.2019).

16. Федорченко М.І. Досвід і тенденції розвитку земельно-кадастрових систем в країнах світу та перспективи України. *Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні* : матеріали круглого стола. Полтава. 2008. URL: <https://svitppt.com.ua/pravoznavstvo>.