

Передмова

Земля – це основний елемент виробництва, за допомогою якого створюються матеріальні цінності. Однак як просторовий об'єкт земля має природне походження – вона не створена людством і часто зазнає шкоди від нераціонального втручання.

Поряд з цим земля стала основним базисом усіх процесів життєдіяльності суспільства. З часу проголошення земельної реформи в Україні якісно змінились земельні відносини, структура землеволодінь і землекористувань, запроваджено плату за землю, оренду земельних ділянок, їх купівлю-продаж, дарування, міну, що зумовило запровадження грошової оцінки земель. Це вимагає від оцінювачів не тільки знань методики оцінки земель, але й спеціальних знань в галузі землеустрою і кадастру, ґрунтознавства, земельного права, економіки, планування та забудови населених пунктів, що дає змогу застосовувати різні підходи до оцінки земельної власності, використовуючи відповідні методи та техніку оцінки.

Кадастр як функція управління земельними ресурсами є цілісною системою взаємопов'язаних (організаційних, правових, інженерно-технічних, еколого-економічних тощо) заходів і дій, спрямованих на ефективне використання землі. І поки що жодна інша наука не може вирішити поставлені проблеми, забезпечити належного порядку на землі.

Проведенням кадастру втілюються у життя законодавчі акти, нормативні документи, які регламентують порядок і спосіб використання та охорони землі. Тільки за допомогою кадастру держава виступає гарантом рівноправності державної, приватної, комунальної власності, забезпечує організацію раціонального використання і охорони земель.

У системі управління земельними ресурсами кадастр відображає об'єктивну реальність існуючого стану використання земель, яка щорічно фіксується у документах статистичної звітності у вигляді текстових і картографічних матеріалів державного земельного кадастру. Він, своєю чергою, належить до активних управлінських чинників, спрямованих на зміну форми земельного устрою, що є необхідною умовою розвитку та прогресу у сфері володіння, користування, розпорядження землею, раціонального використання, всебічної охорони земельних ресурсів.

Сучасний кадастр віддзеркалює ті соціально-економічні зміни та суспільні явища і перетворення, які відбуваються у країні. Про це свідчить той факт, що за період проведення земельної реформи тричі вдосконалювалося земельне законодавство. Земельний кодекс змінювався на якісно новій основі. Його положення та вимоги інших нормативних і законодавчих землевпорядних актів вплинули на зміст кадастру. Він на усіх етапах здійснення земельної

реформи був і залишається регулятором та провідником державної політики щодо використання й охорони земель, проведення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукового обґрунтування розподілу земель, формування раціональної екосистеми землекористувань.

Кадастр має чітко виражений гармонійний, системний і комплексний характер, що охоплює організаційно-правові, технічні, соціально-економічні, екологічні та інформативні сфери впливу. Охоплюючи таку систему різноманітних заходів, він вирішує проблеми раціонального землекористування до рівнів адміністративно-територіального поділу, конкретних умов господарської організації виробництва і природокористування. Раціональним є таке землекористування, яке якнайповніше враховує властивості і особливості землі та ландшафту, господарську придатність території, орієнтованої на задоволення інтересів суспільства, забезпечує високу ефективність виробничої та іншої діяльності, сприяє охороні і відтворенню продуктивних та інших корисних властивостей землі.

Історично кадастр був введений для цілей оподаткування. Розвиток економіки та демократії країн привели до розширення функцій кадастру. Якщо зважити, що у населених пунктах проживає основна кількість населення країни, то стає зрозумілим, що насамперед ринок землі розвиватиметься у них. Власне тут прискореними темпами мають розвиватися іпотечні процеси та вдосконалюватись правові і економічні механізми ринку нерухомості.

Успішне вирішення проблем, пов'язаних з розвитком ринку нерухомості в Україні, вимагає наявності достовірної кадастрової інформації у кожному населеному пункті на рівні кварталу міста або села, тобто необхідна повна реєстрація усіх об'єктів кадастру нерухомості населених пунктів. При цьому кадастрова інформація про оцінку вартості об'єкта кадастру нерухомості, яка слугує основою встановлення податку на неї, являтиме собою стабільне джерело поповнення бюджету.

Під час написання підручника ставилась мета максимально допомогти студентам у самостійній роботі над матеріалом. У зв'язку з цим хотілось подати теоретичний матеріал дохідливо.

З повагою
доктор технічних наук,
професор Л. Перович