

СУДОВА БУДІВЕЛЬНО- ТЕХНІЧНА ЕКСПЕРТИЗА ТА ДОСЛІДЖЕННЯ З ОЦІНЮВАННЯ Й ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

Р. Б. Каплін, завідувач сектору Харківського НДІСЕ,
С. В. Радченко, науковий співробітник
Харківського НДІСЕ

ЕКСПЕРТНІ ДОСЛІДЖЕННЯ З ВИЗНАЧЕННЯ ФАКТУ НЕВІДПОВІДНОСТІ МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕХНІЧНІЙ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Розглянуто сучасну проблему визначення відповідності технічній документації меж землекористування сусідніх ділянок. Визначено проблемні питання, які виникають під час проведення такого виду досліджень.

Рассмотрена современная проблема определения соответствия технической документации границ землепользования соседних участков. Определены проблемные вопросы, которые возникают во время проведения такого вида исследований.

Останнім часом у загальній кількості досліджень, що виконуються будівельно-технічною експертизою, збільшилася частина досліджень, пов'язаних з визначенням факту невідповідності меж землекористування зазначеним в технічній документації. Це пояснюється підвищенням досвідченості населення щодо земельних правовідносин, зростанням кількості бажаючих привести відповідно до чинного законодавства існуючу документацію на земельні ділянки з подальшим одержанням Державного акта на право приватної власності на землю. При оформленні відповідної технічної документації із землеустрою користувачі найчастіше зіштовхуються з проблемою невідповідності фактичних меж і площі земельних ділянок зазначеним у наявній документації, що тягне за собою виникнення земельних спорів. У разі, коли земельні ділянки вже приватизовано, з плином часу також іноді відбувається змінення меж земельних ділянок, що приводить до проблеми їх відновлення.

Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими згідно з ними нормативно-правовими актами. Відповідно до ст. 91, 96 ЗК України власники та користувачі земельних ділянок не повинні порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів. У ст. 158 ЗК України регламентовано вирішення земельних спорів судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

У подальшому, за даними Держкомзему України, на державному рівні передбачається прийняття Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у природі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. За проектом цієї Інструкції закріплення відновлених меж земельної ділянки в природі (на місцевості) виконуватиметься межовими знаками встановленого виду після розроблення й затвердження в установленому порядку технічної документації із землеустрою. Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в природі (на місцевості) включає: підготовчі роботи, топографо-геодезичні та землепорядні роботи, камеральні роботи, складання й оформлення матеріалів у технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в природі (на місцевості).

На даний час питання вирішення земельних спорів належать до повноважень місцевих органів земельних ресурсів. При врегулюванні спорів з порушення меж землекористування частіше за все подібні питання не вирішуються через складність або заплутаність і відсутність даних щодо дійсного розташування меж за первісними документами. Наприклад, як з'ясується в процесі виконання будівельно-технічних експертиз, при оформленні технічної документації, яка готується для реєстрування та приватизації земельної ділянки, при складанні геодезичної зйомки частіше за все приймаються їх межі, що існують за фактичним користуванням, а при відсутності будь-яких твердих межових знаків – за словесною інформацією користувачів ділянки. У разі незгоди користувачів сусідніх земельних ділянок, які на певних підставах уважали частину суміжних ділянок виділеними у своє користування, це викликає спірні ситуації. Тому зараз постала гостра проблема із відновлення меж земельних ділянок у природі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

Розглядаючи такий тип експертиз з точки зору судової експертології, їх можна віднести до ситуаційного виду досліджень, оскільки при цьому визначається взаємне положення земельних ділянок. У даному випадку можливо розглядати ситуацію як систему, представлену багатьма об'єктами (елементами системи – дві, а іноді й більше земельні ділянки), що мають певні якості з фіксованим між ним взаємозв'язком¹. Все це є матеріальною обстановкою, що складається з елементів, які входять до неї: площі, конфі-

¹ Див.: *Клименко Н. І. Судова експертологія : курс лекцій : навч. посіб. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / Н. І. Клименко. — К. : Вид. Дім «Ін Юре», 2007.*

гурації межі, лінійних розмірів, твердих межових знаків, прив'язування до будівель, розташування в загальному плані.

За практикою судочинства, що склалася на теперішній час, вирішення питань порушення меж землекористування покладається на експертні установи з винесення відповідної ухвали суду. Але відповідно до Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 8 жовтня 1998 р. № 53/5, до кола завдань, що вирішуються судовою будівельно-технічною експертизою, питання з визначення порушень меж земельних ділянок не входять.

У разі призначення судової будівельно-технічної експертизи зі спірних питань землекористування її предметом є визначення факту відповідності чи невідповідності меж ділянок, зазначених в ухвалі суду, правовстановлюючим документам. Цей факт встановлюється через дослідження об'єкта експертизи, яким безпосередньо є межі та площа земельної ділянки й документальні носії інформації, які виступають джерелом одержання фактичних даних в результаті проведення дослідження.

Для проведення експертиз з визначення дійсних меж приватизованих ділянок необхідні вихідні дані, що містяться у державних актах на право приватної власності на землю, технічній документації із землеустрою й геодезичній зйомці, яка відображує фактичні розміри та конфігурацію спірних ділянок.

Інформація про параметри земельних ділянок, що відводилися при виділенні їх у користування, тобто неприватизованих, може міститись у таких документах:

- рішенні виконкому місцевого органу самоврядування про відведення відповідної земельної ділянки з додатком у вигляді схематичного плану;
- договорі на право забудовування земельної ділянки;
- генеральному плані, виданому органом виконавчої влади;
- акті зазначення меж;
- плані будівельного кварталу за квартальною зйомкою.

Також для визначення параметрів спірних земельних ділянок, зазначених у документах, що існують на час дослідження, мають надаватися: правовстановлюючі документи на кожную ділянку; технічні паспорти, бажано складені за останні роки.

Основним критерієм, за яким виконуються дослідження цього виду експертиз, є дані про первісно виділені межі конкретної земельної ділянки. Підставою для визначення меж є рішення про виділення земельної ділянки. Громадяни, користуючись своїм правом на відновлення меж своїх земельних ділянок, яке у свою чергу закріплено в ст. 90, 95 ЗК України, звертаються з відповідним позовом до суду. Інформація щодо дійсного розташування меж може міститися в інвентаризаційних матеріалах на домоволодіння, за якими можливо дослідити зміни меж, площ земельних ділянок у часі.

Фактичне розташування меж і конфігурація земельних ділянок у всіх випадках відображуються в геодезичній зйомці, що виконується спеціалізованою

організацією. Бажано, щоб у наданій зйомці, окрім площі та зовнішніх лінійних розмірів ділянок, містилися прив'язування існуючих будівель до меж. У разі надання геодезичної зйомки з розгорнутою інформацією необхідності в обстеженні ділянок у натурі немає. Визначати відповідність розташування фактичних меж за геодезичною зйомкою дійсним межам, виділенням на момент їх відведення, слід методом накладання планів. Як правило, накладання виконується зіставленням планів житлового будинку. У разі, якщо житловий будинок було перебудовано, його розміри й розташування змінилися, можна виконати зіставлення за надвірними будівлями, розташування яких з часом не змінилося.

Одним з головних чинників при дослідженні матеріалів інвентаризаційної справи, на підставі яких можна визначити, як повинна проходити дійсна межа між домоволодіннями, є прив'язування до житлових будинків, тобто розміри від житлового будинку до межі, які були занотовані при проведенні інвентаризації земельних ділянок у минулі часи. Звісно, ці відомості можливо використовувати тільки в разі збереження заінвентаризованого житлового будинку.

При виникненні спору щодо суміжної межі між ділянками необхідно мати дані стосовно кожної з цих двох земельних ділянок. А найбільш повне й об'єктивне дослідження буде проведено в разі можливості порівняння даних квартальної зйомки за попередні роки та геодезичної зйомки, бажано всього кварталу.

Слід провести повне аналітичне дослідження всіх наявних документів, ураховуючи низку чинників, а іноді й непрямі ознаки, що свідчать про дійсне розташування межі.

Наявність зазначених документів, якість виконання їх графічної частини відчутно впливають на точність і повноту дослідження, а також категоричність висновків та можливість надання відповіді на поставлені питання. Часто причинами надання висновку про неможливість визначення місцезнаходження дійсної межі землекористування можуть бути, наприклад:

- відсутність плану відведення земельних ділянок;
- відсутність додатку до рішення про відведення земельних ділянок у вигляді схематичного плану;
- після ухвалення рішення про надання ділянки в користування винесення меж у натурі не проводилося, акт зазначення меж не складався;
- відсутність в актах узгоджувальних комісій місцевих органів самоврядування змін меж розташування земельних ділянок, фіксування їх лінійних розмірів;
- невідповідність даних геодезичних зйомок земельної ділянки, виконаних різними організаціями, між собою та ін.

Саме у зв'язку з тим, що в більшості випадків необхідні документи відсутні (не надані на дослідження, були втрачені, містять недостатньо даних чи мають суперечливий характер або не склалися взагалі) при вирішенні питань з установами первісних меж землекористування в результаті дослідження найчастіше визначити їх не видається можливим.

Повертаючись до експертної практики, слід зазначити, що при аналізі проведених досліджень, де було встановлено факт порушення меж, визначені такі ймовірні причини їх невідповідності:

— зсунення межі на сусідню ділянку, тобто самовільне змінення користувачами її конфігурації;

— помилки між точністю фактичних вимірів геодезичними приладами та первісними вимірами простими інструментами;

— помилки, припущені при виконанні первісних замірів ділянок або нанесенні їх на план, унаслідок чого загальна фактична площа є більшою або меншою, ніж зазначено в документах.

У разі дослідження розташування меж уже приватизованих ділянок можна більш достовірно визначити факт і розміри їх невідповідності державним актам на право приватної власності на землю за умови надання координат поворотних точок.

Складність проведення досліджень за неприватизованими земельними ділянками полягає в тому, що з моменту одержання первісних документів на землю проходить тривалий проміжок часу, протягом якого користувачі не приділяли належної уваги збереженню дійсних меж і розмірів своїх земельних ділянок.

Треба відмітити, що при проведенні досліджень даного виду не завжди можливо встановити причинний зв'язок невідповідності меж земельних ділянок зазначеним у документах, а експерт може тільки констатувати факт їх невідповідності. Коли ж експерт бачить зв'язок між причиною виникнення невідповідності меж і наслідками, імовірність можливості їх відновлення та встановлення дійсних меж значно зростає.

У цілому з огляду на викладене, аналітичний характер даного виду досліджень, кожен з випадків має суто індивідуальний характер не тільки за набором вихідних даних, а й за обставинами справи. Тому ці дослідження є досить копіткими й об'ємними та складно надати шаблонні рекомендації щодо того чи іншого способу встановлення невідповідності розташування фактичних меж межам, зазначеним у наявній землепорядній документації.

Р. Й. Кучеренко, старший науковий співробітник Харківського НДІСЕ,

Л. Ф. Пугачова, завідувач сектору Харківського НДІСЕ

ОСОБЛИВОСТІ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД, ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЯКІ ВИЗНАНО СУДОМ

З поширенням в Україні самочинного будівництва постає питання про встановлення права власності на такі об'єкти та відповідність їх вимогам будівельних норм.