

УДК 528.44

Янкін О.Є.,
Державний вищий навчальний заклад
«Національний гірничий університет»

ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО РОЗРОБКИ МЕТОДИКИ ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Розглянуто проблеми визначення (проектування) меж земельних ділянок. Запропоновано рекомендації щодо вирішення поставленої проблеми.

Ключові слова: земельна ділянка, визначення меж.

Постановка проблеми. Земельні ділянки, на яких розташовано нерухоме майно юридичних та фізичних осіб повинні надаватись в оренду. При державній або комунальній власності на нерухоме майно, земельні ділянки надаються в постійне користування. Власники домоволодіння та гаражів можуть отримати земельні ділянки у приватну власність [1]. Також необхідно виконувати землевпорядні та геодезичні роботи. Цьому передуює процес проектування меж земельних ділянок, який відіграє важливу роль у роботі кожного землевпорядника. Важливим етапом є визначення меж земельних ділянок, на яких розміщено нерухоме майно.

Аналіз земельних ділянок показує, що існує різноманітність меж. В усіх цих випадках необхідно запроектувати межі земельної ділянки та визначити координати точок кутів поворотів меж. Підходи до визначення меж земельних ділянок завжди різні, оскільки при прийнятті рішень щодо їх визначення (проектування) необхідно враховувати багато чинників, а це викликає необхідність формулювання певних вимог.

При цьому питання визначення меж земельних ділянок раніше були висвітлені без деталізації. Землевпорядники, які визначають (проектують) межі земельних ділянок у більшості випадків діють на свій розсуд. Враховуючи вищезазначене можна зробити висновок, що відсутня універсальна методика визначення меж.

Зв'язок з важливими науковими і практичними завданнями. В першу чергу, визначення меж відіграє практичну роль (практичний зв'язок) з подальшими етапами виконання робіт, а саме:

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- б) побудова кадастрового плану;
- в) визначення площі земельної ділянки;

по-друге, водночас ця тема дуже близька і займає важливу роль для проектування меж земельних ділянок.

Визначення меж на місцевості відіграє важливу роль для правильності встановлення меж земельних ділянок та деяких етапів землеустрою. Тому уточнення та подальше удосконалення процедурних питань методики з визначення меж є необхідним і актуальним.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми. Землевпорядному проектуванню в Україні, а також розкриттю основних етапів при землевпорядному проектуванні присвячено роботи таких науковців як А.П. Третяк [2, 3], А.Г. Мартин [4], Ю.О. Карпінський [5], О.Мельничук [6], О.В. Гряник [7], М.П. Ранський [8], В.А. Рябчій [9,10], В.В. Рябчій [11] та інші. При цьому, врахуванню підходів до визначення (проектування) меж земельних ділянок на яких розташоване нерухоме майно, недостатньо висвітлена.

У працях [2, 3] викладено концептуальні положення теорії землевпорядного проектування, а саме: надано його поняття та сутність, мета і функції, об'єкти та напрями, його місце у системі землеустрою України, принципи, предмет, методи, методика та технологію землевпорядного проектування.

У публікації [4] висвітлена сутність проектного рішення у землеустрої, досліджено зміст просторового, функціонального, економічного і фінансово-кошторисного розділів проектних рішень. Обґрунтовано сутність проектних рішень, які мають розроблятися у основних видах сучасної документації із землеустрою.

У публікації [5] досліджується виконання принципу “від загального до окремого” при організації робіт із землеустрою та розглянуто принципи класичного і системного підходів до інвентаризації земель. Системний підхід до інвентаризації земель – це саме така побудова робіт переходу від одного рівня до іншого, яка б забезпечила ефективне і раціональне використання земельних ресурсів країни та полегшила роботи з моніторингу й охорони земель.

У публікації [6] висвітлено, класифіковано і досліджено сучасні проблеми встановлення і користування межами земельних ділянок та запропоновано деякі шляхи їх вирішення. Незважаючи на складність порушеної теми, автори дуже вдало систематизували існуючі проблеми і запропонували способи їх вирішення, які охоплюють і суміжні до землевпорядкування галузі.

У праці [7] вперше розроблено наукові основи моделі автоматизованого проектування землеустрою. Визначено її сутність, принципи, завдання та функції; розроблено автоматизовану комплексну програму “Земпро”, механізм її використання та управління нею; розроблено наукові підходи до еколого-економічної оцінки ефективності автоматизації проектування землеустрою,

проектних робіт, виконаних за допомогою програмного комплексу “Земпро”; вперше сформовано модель еколого-економічної оцінки ефективності автоматизації проектування землеустрою; використовуючи автоматичні можливості програмного комплексу “Земпро”, розроблено зразок науково-технічної документації з розпаювання земель сільськогосподарського призначення, здійснено його еколого-економічну оцінку; визначено напрями розвитку та удосконалення автоматизації проектування землеустрою.

У праці [8] наведено методи та способи проектування у землеустрої, врахування рельєфу при проектуванні об’єктів землеустрою.

Авторами публікацій [9-10], досліджено проблеми приватизації земельних ділянок домоволодінь та запропоновано шляхи їх вирішення.

У публікації [11] наведено результати аналізу деяких проблем виконання робіт зі встановлення меж земельної ділянки, трактування цього терміну у нормативно-правових актах і наукових публікаціях України, а також пропозиції щодо вирішення означених проблем.

Невирішені частини загальної проблеми. Як зазначено вище, дослідження в цьому напрямку проводилось багатьма авторами, але не складені конкретні рекомендації щодо визначення меж земельних ділянок. Також не існує універсальної методики та немає чітких пояснень в нормативно-правових документах, що регулюють процес і методи визначення меж земельних ділянок. Також в нормативно-правових актах неповно визначені та роз’яснені деякі терміни.

Так, відповідно до Технічних вказівок щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах [12]: “встановлення меж земельних ділянок – процес закріплення в правовому документі меж власності із узгодженою і зареєстрованою точною лінією розмежування”.

Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками [13], не повною мірою вирішила питання відносно послідовності та етапів процедури визначення меж земельної ділянки на місцевості.

Постановка завдання проблеми. При проектуванні слід уточнити фактичне положення меж і площ ділянок, визначити необхідні геодезичні роботи для правильного визначення меж земельних ділянок в натурі. Для проведення різних землепорядних заходів необхідно мати інформацію про розміри, форму, місце розташування земельних ділянок та різних елементів організації території. В той же час, інформація про врахування різних факторів у визначенні меж у даний час практично відсутня, що створює широке поле для непорозумінь і неоднозначностей.

Метою дослідження є розробка пропозицій, які можуть бути враховані при розробці методики визначення (проектування) меж земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу. Виходячи з практичного досвіду, визначення меж земельних ділянок проводиться в такій послідовності:

1) Підготовчий етап

Замовник повинен надати документи цивільно-правових угод:

а) (договір купівлі-продажу нерухомого майна, договір дарування нерухомого майна, договір заповіту нерухомого майна, рішення суду, рішення на виділення ділянки під будівництво або інше)

б) топографічний план відповідного масштабу (при наявності) (для території міста – М 1:500, для заміської території – М 1:2000 – 1:10000)

в) технічний паспорт на домоволодіння або будівлі (споруди)

г) графічні, семантичні і метричні дані Державного земельного кадастру

2) Аналіз наданих документів.

3) Підготовка технічного завдання на виконання геодезичних робіт

4) Рекогносцування земельної ділянки

Звичайний стандартний порядок дій Виконавця при визначенні меж земельної ділянки:

а) аналіз існуючої графічної документації (технічного паспорта, копії топографічного плану);

б) огляд Виконавцем меж земельної ділянки та порівняльний аналіз меж земельної ділянки за фактичним їх положенням з тими межами, які позначені у технічному паспорті;

в) визначення належності жорстких контурів, які формують межі земельної ділянки (огорожі, вимощення, будови та інше) тим або іншим землекористувачам або землевласникам;

г) у разі невідповідності типу меж за фактичним їх користуванням з тими межами, які вказані у технічному паспорті, з'ясовується їх приналежність

д) у разі відсутності жорстких контурів меж (огорож, будівель та інше) виконуються геодезичні виміри для визначення координат характерних жорстких контурів, які знаходяться в безпосередній близькості від межі. Виконуються проміри лінійних розмірів від існуючих меж земельної ділянки до меж земельної ділянки, що проектується.

Випадки

1) Усі межі відокремлені огорожами, будівлями та іншими спорудами.

Найпоширеніший та найпростіший для визначення меж випадок. Необхідно керуватися технічним паспортом.

Якщо в технічному паспорті окрім об'єктів нерухомого майна відображена огорожа (яка існує за фактичним розміщенням на місцевості), то в такому разі визначення меж земельної ділянки виконується з урахуванням цих елементів. При цьому практика показує, що існує різноманіття огорож. Наявність різних огорож призводить до особливостей визначення меж земельних ділянок, враховуючи вказані характеристики. Пропонується класифікувати їх за станом цілісності, за конструктивними особливостями, за матеріалом виготовлення.

Відповідно з даною класифікацією визначаємо основні показники (стан огорожі, належність огорожі до того чи іншого землекористувача), якими треба керуватися при визначенні меж земельних ділянок.

Приналежність огорожі вказується у технічному паспорті. Якщо тип огорожі за фактичним розміщенням не співпадає з типом огорожі, який зазначений у технічному паспорті – інформацію щодо власності на огорожу надає замовник.

При визначенні меж земельної ділянки необхідно, щоб огорожа залишилась на земельній ділянці її власника. Відповідно до цього, межу земельної ділянки необхідно визначати по зовнішній або внутрішній стороні огорожі.

Класифікація огорож та пропозиції щодо визначення меж земельних ділянок залежно від стану огорожі з різними конструктивними особливостями наведено в таблицях 1 та 2.

Таблиця 1

Характеристика огорож

Суцільність	Висота	Товщина	Матеріал виготовлення
- суцільні - штахетні - сітчасті - дротяні (з колючого дроту, з гладкого дроту, з дротяної сітки, дротяні „електропастухи“)	- більше 1 м - менше 1м	- менше 0,15 м - більше 0,15 м	- кам'яні (бетонні, залізобетонні, шлакоблочні, цегляні тощо) - металеві - шиферні - дерев'яні

Таблиця 2

Визначення меж в залежності від конструктивних особливостей огорож

Конструктивні особливості огорож	Межа визначається за найнижчою частиною (яка стикається з поверхнею ґрунту)
1	2
без фундаменту (ціла, ветха, напівзруйнована)	зовнішній або внутрішній бік цієї огорожі

1	2
на фундаменті (ціла, ветха, напівзруйнована)	зовнішній або внутрішній сторони фундаменту огорожі
огорожа з опорами (капітальними, не капітальними)	зовнішній або внутрішній бік опори, огорожі
огорожа з видатними частинами	зовнішній або внутрішній сторони видатних частин огорожі
огорожа комбінована (складається із елементів різних огорож)	зовнішній або внутрішній бік відповідної складової огорожі

Також бувають випадки, коли межами земельної ділянки є будинки, будівлі, споруди та їх частини (далі будівлі). При цьому практика показує, що існує їх різноманіття. Наявність різних будівель призводить до особливостей визначення меж земельних ділянок, враховуючи різноманітні характеристики, які піддаються класифікації.

Визначення меж земельних ділянок залежно від стану будівель та їх частин з різними конструктивними особливостями.

Таблиця 3

Характеристика будівель

Ознака	Вид та їх частин
Цілісність	цілі що будуються зруйновані та напівзруйновані
Матеріал виготовлення	кам'яні (бетонні, залізобетонні, шлакоблочні, цегляні, глиняні тощо) металеві дерев'яні із специфічних матеріалів (з пластику, скла тощо)
Кількість поверхів	одноповерхові багатоповерхові
Конструктивні особливості	форма стін (прямі кінці стін, закруглені кінці стін, нахилені стіни ((силосні ями, траншеї, будівлі з нахиленими стінами), складна конфігурація стін) контакт із землею поверхнею які мають контакт із землею поверхнею (приямки, ганки, балкони, які спираються на землю) які не мають контакту із землею поверхнею (навіси-козирки, нависні частини будинків, перекриття між будинками, переходи між будинками та галереї для транспортерів (повітряні) підземні будівлі або частини будівель (погреби, колодязі,

Конструктивні особливості	вигрібна яма, підземні сховища, підземні резервуари) 3) наявність додаткових елементів (колони, видатний фундамент, вимощення біля стін, димареві труби (димохід), витяжки погребів
---------------------------	--

Пропозиції щодо визначення меж земельної ділянки залежно від типу будівель з різними конструктивними особливостями наведено в таблицях 4 – 6

Таблиця 4

Визначення меж земельних ділянок в залежності від конструктивних особливостей будівель

Конструктивна особливість будівель, які мають контакт із землею поверхнею	Межа визначається за найнижчою частиною (яка стикається з поверхнею ґрунту)
прямки, ганки, балкони, які спираються на землю тощо	Зовнішні боки цих будівель, або їх частин
видатні фундаменти	зовнішні боки видатного фундаменту

Таблиця 5

Конструктивна особливість будівель, які мають нависні частини	Межа визначається
навіси-козирки, нависні частини будинків, перекриття між будинками, переходи між будинками та галереї для транспортерів (повітряні)	за військовою (прямовисній) лінії нависаючих частин на земну поверхню

Бувають випадки, коли підземні споруди зазначені у технічному паспорті, але у них нема безпосереднього виходу на земну поверхню.

Таблиця 6

Конструктивна особливість будівель, які мають підземні частини	Межа визначається
(погреби, колодязі, вигрібні ями, підземні сховища, підземні резервуари тощо)	за габаритними розмірами підземної частини, які виносяться на земну поверхню

2) Частина жорстких контурів присутня, частина жорстких контурів відсутня.

Необхідно керуватися технічним паспортom.

У випадках, коли присутні частини жорстких контурів, визначення меж виконується відповідно до пропозицій, які викладені раніше (Усі межі відокремлені огорожами, будівлями та іншими спорудами).

У випадках, коли частина жорстких контурів відсутня пропонується:

Враховуючи дані довжини ліній, які наведені у технічному паспорті, виконати лінійні проміри від існуючих на місцевості жорстких контурів, тип яких співпадає з даними технічного паспорта та способом лінійних засічок визначити положення характерного кута межі та закріпити його на місцевості знаком (трубою, кілком або іншим предметом). Закоординувати цей знак та характерні жорсткі контури на місцевості. Після математичної обробки виконати порівняльний аналіз довжин ліній, площі та характерних лінійних промірів на місцевості.

3) Жорсткі контури відсутні.

Бувають випадки, коли жорсткі контури земельної ділянки відсутні. В таких випадках необхідно керуватися технічним паспортом. Інформація щодо цих меж у технічному паспорті надається тільки у вигляді умовних ліній та довжини цих ліній. У даному випадку пропонується межі земельних ділянок визначати методом наближення.

Наведемо декілька варіантів виконання такого методу:

Варіант перший: Зафіксувати характерним знаком (трубою, кілком або іншим предметом) припустимі вершини на місцевості. (Припущення Замовника або землекористувачів чи землевласників сусідських земельних ділянок). Закоординувати положення цих знаків та закоординувати чіткі жорсткі характерні контури на місцевості. А також виконати лінійні проміри від чітких жорстких контурів, які є на зазначеній ділянці, або – від чітких жорстких контурів (якщо це можливо), які знаходяться на сусідських земельних ділянках до меж земельної ділянки.

Після математичної обробки необхідно виконати порівняльний аналіз довжин ліній, площі та характерних лінійних промірів на місцевості. Відомо, що на даний час існує декілька документів на які можуть спиратися при регламентації площі земельної ділянки, а саме: а) Земельний кодекс України б) акти цивільно-правових угод (договір купівлі-продажу, договір дарування та інше), в) рішення на виділення земельної ділянки, рішення суду, г) технічний паспорт.

Враховуючи дані вимірів, методом наближень підбираємо (за допомогою різних геодезичних програм) найбільш вірогідну конфігурацію (сукупність довжини ліній та їх розташування відносно одна одної) та враховуємо потрібну площу, яка регламентується тим чи іншим НПА.

Варіант другий: Заздалегідь, враховуючи масштаб плану в технічному паспорті, розрахувати довжину між характерними кутами будинків або будівель, які знаходяться на земельній ділянці (та у технічному паспорті). Враховуючи ці значення довжин винести на місцевості точки припустимого розташування кутів поворотів земельної ділянки. Потім зафіксувати характерним знаком (трубою, кілком або іншим предметом) припустимі вершини на місцевості. Закоординувати розташування цих знаків та закоординувати чіткі жорсткі кути характерних контурів на місцевості. А також виконати лінійні проміри від чітких жорстких контурів, які є на зазначеній ділянці, або – від чітких жорстких контурів (якщо це можливо), які знаходяться на сусідських земельних ділянках.

Після математичної обробки виконати порівняльний аналіз довжин ліній, площі та характерних лінійних промірів.

Варіант третій: Залучити для визначення меж суміжних землекористувачів або землевласників та технічні паспорти сусідських (суміжних) землекористувачів або землеволодінь та технічний паспорт Замовника. Проаналізувати наявність існуючих меж (огорожі, будівлі) на суміжних земельних ділянках, а також наявність будинків, будівель та споруд. По змозі виконати координування цих меж, а також характерних жорстких контурів. Враховуючи дані технічних паспортів, розрахувати сумарні довжини меж сусідських (суміжних) земельних ділянок та межі земельної ділянки Замовника. Далі виконати лінійні проміри сумарних довжин земельних ділянок. Розрахувати сумарні довжини меж сусідських (суміжних) земельних ділянок та межі земельної ділянки Замовника, враховуючи дані лінійних промірів за фактичним розташуванням. Проаналізувати дані. Спробувати виділити частину земельної ділянки Замовника, відповідно до складових, які входять до сумарної величини довжини.

Висновки.

1. Питання визначення (проектування) меж земельних ділянок у наукових публікаціях висвітлено без деталізації.
2. Землевпорядники, які визначають (проектують) межі земельних ділянок можуть користуватися вказаними пропозиціями.
3. Запропоновані рекомендації дають змогу розробити універсальну методику визначення меж.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 05.07.2012 № 5077-VI.

2. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «Центр земельної реформи України», 2002. – 342 с.
3. Третяк А.М. Землепорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посібник. - К.: Вища освіта, 2006. – 528с.
4. Мартин А.Г. Сутність проектних рішень у сучасній документації із землеустрою // Землеустрій і кадастр. – 2010 – №2. – С. 14-23.
5. Карпінський Ю.О. Застосування принципів системного підходу до інвентаризації земель / Ю.О. Карпінський, Є.А. Тарнопольський // Інженерна геодезія. – 2005. – Вип. 51. – С. 138-143.
6. Мельничук О.А. Сучасні проблеми землеустрою та способи їхнього вирішення / О. Мельничук, П. Черняга // Кадастр та землеустрій. – 2010. – № 20. – С. 167-170.
7. Гряник О. В. УДК 330.131.5;631.65.011.5 Еколого-економічна ефективність автоматизованої системи землеустрою Спеціальність 08.08.01 – Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук Київ – 2004 Дисертацією є рукопис
8. Геодезичні роботи в землепорядкуванні: навч. Посібник. / укл. М.П. Ранський. – Чернівці: Чернівецький нац. ун-т, 2011. – 92с.
9. Рябчій В.А. Сучасні проблеми приватизації земельних ділянок домоволодінь у містах та шляхи їх вирішення / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій // Науковий вісник НГУ. – 2009. – № 12. – С. 36-40.
10. Рябчій В.А. Встановлення точності визначення площ земельних ділянок під малими об'єктами нерухомості / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій, О.Є. Янкін // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – Львів. – 2010. – Вип. II (20). – С. 204–208.
11. В.В. Рябчій, Ю.Є. Хомяк Деякі проблеми при геодезичному встановленні меж земельних ділянок та шляхи їх вирішення / В.В. Рябчій, Ю.Є. Хомяк // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – Зб. наук. праць. – Л., 2013. Вип. I (25).
12. Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах, затверджені наказом Державного комітету України по земельним ресурсам від 18.05.1998 р.
13. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 25.02.2011 № 117.
14. Керівний технічний матеріал “Інвентаризація земель населених пунктів (наземні методи)”, затверджений наказом ГУГКК від 02.02.1993 № 6. – Київ, 1993.
15. Постанова Кабінету Міністрів України “Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них“ від 08.12.2010 № 1117.

Аннотация

Рассмотрены проблемы определения (проектирования) границ земельных участков. Предложены рекомендации для решения поставленной проблемы.

Annotation

Were defined the problems of boundaries of land parcels determination (planning). Suggested some recommendations for the solution of the problem.