

щини неприватизованих ділянок. Отримані результати враховують відмінності між об'єктами порівняння, визначені для умов обласного центру (г. Донецьк). Тем не менше приведені поправочні коефіцієнти або їх частка можуть бути застосовані також при оцінці земельних ділянок, розташованих в інших населених пунктах, де кількість запропонованих об'єктів порівняння невелика і необхідність коректувань їх вартостей особливо актуальна.

Відкриті на сьогоднішній день технічні засоби та програмне забезпечення роблять проведення такого аналізу доступним широкому колу експертів.

## **ЕКСПЕРТНА ПРАКТИКА: МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИРІШЕННЯ ЗАВДАНЬ З ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ**

*С. В. Сукаленко*, науковий співробітник  
Сумського відділення Харківського НДІСЕ

### **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ ПРИ ПРОВЕДЕННІ ЕКСПЕРТИЗ ЩОДО РОЗПОДІЛУ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ НЕПРИВАТИЗОВАНОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ**

*Розглянуто сучасну проблему щодо розподілу та визначення порядку користування неприватизованою земельною ділянкою. Зосереджено увагу на проблемних питаннях, які виникають у процесі здійснення даного виду експертних досліджень. Надано обґрунтовані рекомендації щодо їх проведення.*

*Рассмотрена современная проблема, касающаяся раздела и определения порядка пользования неприватизированным земельным участком. Сосредоточено внимание на проблемных вопросах, возникающих в процессе осуществления данного вида экспертных исследований. Даны обоснованные рекомендации по их проведению.*

Як показує експертна практика, будівельно-технічна експертиза досить часто вирішує завдання, пов'язані зі спорами між суб'єктами спільної часткової власності на будівлі, споруди та земельні ділянки.

У науково-практичних виданнях неодноразово розглядалося питання щодо розподілу земель і визначення порядку користування земельними ділянками. Однак на даний час науково-методично не розв'язано проблему

стосовно з'ясування та встановлення зовнішніх меж, площі, конфігурації земельної ділянки відносно всіх належних чинників (фактичне землекористування й можливість прив'язування його до державної геодезичної мережі з урахуванням усіх обмежень і сервітутів) при визначенні варіантів розподілу та порядку користування земельною ділянкою. Саме вирішенню цих питань присвячено дану публікацію.

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. При цьому спори, як правило, виникають між співвласниками з приводу розподілу та визначення порядку користування земельною ділянкою.

Судово-технічна експертиза, пов'язана з вирішенням спорів, що виникають між співвласниками домоволодіння, складається з таких етапів:

- ретельне дослідження технічної документації (інвентаризаційної справи БТІ, квартальної зйомки, технічного паспорта на житловий будинок, державного акта на приватизацію земельної ділянки);
- обстеження земельної ділянки методом її візуального огляду й обмірів з метою прив'язування житлового будинку до меж ділянки, зазначених на плані БТІ, прив'язування окремих будівель до житлового будинку;
- розроблення графічного варіанту порядку користування земельною ділянкою з нанесенням усіх геометричних розмірів меж.

Основною нормативною базою для вирішення цих питань є дані державних будівельних норм: ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень», ДБН В.3.2-2009. «Реконструкція, ремонт, реставрація об'єктів будівництва. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» та ін.

На першому етапі дослідження експерт має перевірити геометричні розміри земельної ділянки на відповідність зазначеним у технічному паспорті БТІ (за копією плану домоволодіння); встановити належність частин житлового будинку й господарських будівель співвласникам; визначити частки співвласників; з'ясувати, чи всі будівлі є плановими. У разі неможливості встановити за копією плану домоволодіння необхідних розмірів для проведення дослідження експерт повинен заявити клопотання про необхідність проведення огляду домоволодіння та проведення замірів.

За наявності розбіжностей у розмірах, зазначених на копії плану домоволодіння та встановлених обміром, слід повідомити про це суд, заявити клопотання про необхідність внесення в технічний паспорт житлового будинку відповідних змін і надання зміненого технічного паспорта у вигляді додаткових матеріалів для проведення експертизи.

Як показує експертна практика з даного питання, якщо земельну ділянку не приватизовано та на ній не було виконано кадастрової зйомки з прив'язуванням до державної геодезичної мережі, на першому етапі дослідження експерт також мусить перевірити геометричні розміри земельної

ділянки на відповідність зазначеним у технічному паспорті БТІ (за копією плану домоволодіння).

Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності та права користування земельними ділянками й містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

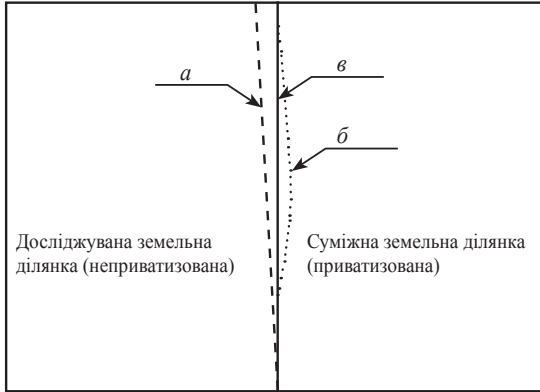
Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

- а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
- б) застосування єдиної системи просторових координат і системи ідентифікації земельних ділянок;
- в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Складність проведення досліджень на неприватизованих земельних ділянках полягає в тому, що експерт не має технічної можливості виявити наявність розбіжностей у розмірах, зазначених на копії плану домоволодіння, здійснити самостійно заміри лінійних розмірів, кутів поворотів розташування зовнішніх меж земельної ділянки відповідно до сусідніх земельних ділянок, які мають установлені межі в державному земельному кадастрі населеного пункту. Межі земельних ділянок, що передаються або надаються у власність чи користування, відновлюються або переносяться в натурі (на місцевість) за наявними планово-картографічними матеріалами та закріплюються довгостроковими межовими знаками. Установити самостійно дані розходження експерту неможливо як технічно, за відсутності необхідної високоточної вимірювальної техніки, єдиної системи земельно-кадастрової інформації населеного пункту, так і в рамках нормативно-правових актів та компетенції експерта. За ЗК України встановлення на місцевості меж землеволодіння і землекористування є основним завданням землеустрою. Надання в користування, володіння земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які засвідчують право на земельну ділянку. Цей вид робіт із землеустрою здійснюють державні та інші землепорядні організації, що мають ліцензію на виконання таких робіт.

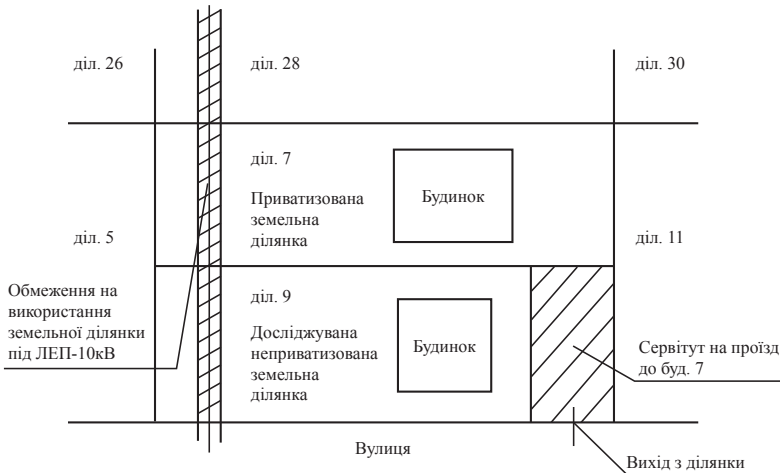
Як приклад відповідно до викладеного зовнішні межі земельної ділянки зі своїми розмірами та конфігурацією показано на рис. 1, а земельної ділянки з встановленими сервітутами й обмеженнями – на рис. 2.

Наявність великої кількості суперечливих даних, що відображують лінійні розміри та конфігурації зовнішніх меж земельних ділянок, а також відсутності в експерта інформації щодо наявних установлених сервітутів і обмежень на земельну ділянку спричиняють у подальшому виникнення значної кількості негативних наслідків та проблем для власників таких земельних ділянок у подальшій приватизації, забудові, використанні тощо.



**Рис. 1.** Конфігурація земельної ділянки, де а – межа згідно з технічним паспортом БТІ; б – межа фактичного землекористування; в – межа суміжного землеволодіння, включена до автоматизованої системи державного земельного кадастру (АС ДЗК)

Слід наголосити на тому, що виявити та встановити самостійно зовнішні межі досліджуваної земельної ділянки без залучення відповідних землевпорядних організацій експерту дуже важко. Для цього необхідно провести зйомку земельної ділянки з наступним вирахуванням координат поворотних точок меж і площі ділянки, потім перенести в натуру (на місцевість) або відновити всі поворотні точки меж земельної ділянки геодезичними методами з прив'язуванням їх до пунктів державної геодезичної мережі та закріпленням довгостроковими межовими знаками.



**Рис. 2.** Земельна ділянка з сервітутами й обмеженнями

Технічну документацію зі складання кадастрового плану земельної ділянки розробляють державні й інші землепорядні організації на підставі технічного завдання. Роботи зі складання кадастрового плану земельної ділянки виконуються в такій послідовності:

- підготовчі роботи;
- зйомка меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та виявлення обмежень на використання земельної ділянки;
- складання кадастрового плану земельної ділянки.

Кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення чи відновлення меж земельних ділянок. Кадастрова зйомка включає:

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- г) виготовлення кадастрового плану.

Якщо сторони пред'являть державні акти, договір оренди й ін., вони можуть бути приєднані до справи тільки в разі подання їх до суду. При розробленні варіантів порядку користування земельною ділянкою співвласниками слід керуватися розмірами часток (первинних ідеальних часток або конкретно зазначених в ухвалі, заяві) у спільній власності на будинок (домоволодіння).

У тих випадках, коли між співвласниками вже склався порядок користування земельною ділянкою або він був обумовлений в договорі купівлі-продажу, заповіті та в ухвалі суду про призначення експертизи вказано на необхідність урахувувати цю обставину, то порядок користування земельною ділянкою експерту слід визначати з урахуванням порядку користування, що склався, або договору між співвласниками домоволодіння. У цьому разі матиме місце нерівність площ земельних ділянок ідеальним часткам співвласників. Забезпечення проходів і проїздів до будівель, розміщених на земельній ділянці, експерт повинен розробити відповідно до вимог ДБН.

Визначивши належні співвласникам площі, які припадають на їх ідеальні частки, експерт може розпочати графічне розроблення варіанту порядку користування земельною ділянкою з нанесенням усіх геометричних розмірів меж, будівель, проходів і проїздів.

Таким чином, для вирішення питань, пов'язаних з проведення досліджень з неприватизованими земельними ділянками, експерт на першому етапі має з'ясувати наявність встановлення зовнішніх меж, площі, конфігурації даної земельної ділянки відносно всіх належних чинників (фактичного землекористування та можливості прив'язування його до державної геодезичної мережі з урахуванням усіх обмежень і сервітутів) шляхом надіслання клопотання замовнику про надання для дослідження кадастрового плану земельної ділянки й акта погодження меж з суміжними землекористувачами (землевласниками), складених землепорядною організацією, яка має ліцензію на проведення цього виду робіт.