

ЕКСПЕРТНА ПРАКТИКА: МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИРІШЕННЯ ЗАВДАНЬ ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

УДК 343.98:624

І. Л. Пугачова, старший науковий співробітник Харківського НДІСЕ,

Р. Й. Кучеренко, старший науковий співробітник Харківського НДІСЕ

ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ПОПЕРЕДНІХ ОБСТЕЖЕНЬ ІЗ ТЕХНІЧНОЇ ДІАГНОСТИКИ БУДІВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ ЯК ЗАПОРУКА ПОВНОГО ТА ОБ'ЄКТИВНОГО ВИРІШЕННЯ ПИТАНЬ БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Розглянуто особливості проведення моніторингу технічного стану будівельних об'єктів. Наведено витяги з основних нормативних документів, які регламентують обов'язкове визначення технічного стану будівель і споруд, що використовується під час проведення будівельно-технічних досліджень.

Ключові слова: будівлі, споруди, будівельні конструкції, технічний стан, діагностика, спеціалізовані організації, фізичний знос конструкцій, експлуатаційні властивості конструкцій.

У практиці експертів, що проводять будівельно-технічні дослідження, при вирішенні цілого спектру питань поряд з іншими вихідними даними для виконання судових експертиз і експертних досліджень, як правило, необхідне використання документально зафіксованої інформації про технічний стан об'єктів, у якому вони існували раніше до проведення досліджень експертами. Проблемою повного та об'єктивного вирішення таких питань є, здебільшого, відсутність інформації про технічний стан будівельних об'єктів на певний час.

Для підготування висновків будівельно-технічних досліджень, результати попередніх обстежень із технічної діагностики будівельних об'єктів використовуються при вирішенні таких завдань:

— визначення відповідності розробленої проектно-технічної та кошторисної документації вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва;

— визначення відповідності виконаних будівельних робіт і побудованих об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо) проектно-технічній документації та вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва;

— визначення відповідності виконаних будівельних робіт, окремих елементів об'єктів нерухомого майна, конструкцій, виробів і матеріалів проектно-технічній документації та вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва;

— перевірення обсягів і вартості виконаних будівельних робіт та складеної звітної документації проектно-кошторисної документації й вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва;

— визначення технічного стану будівель, споруд та інженерних мереж, причин пошкоджень і руйнувань об'єктів та їх елементів;

— визначення можливості реконструкції, переобладнання;

— визначення вартості будівельних робіт, пов'язаних із переобладнанням, реконструкцією, усуненням наслідків заливтя, пожежі, стихійного лиха, механічного впливу тощо;

— визначення різних видів вартості будівель, споруд, їх частин, а також іншого нерухомого майна;

— установлення причин виникнення дефектів, деформацій, руйнувань будівель і споруд чи окремих їх конструкцій.

Обстеження технічного стану будівельних конструкцій є самостійним напрямом будівельної діяльності, що охоплює комплекс питань, пов'язаних із забезпеченням експлуатаційної надійності будинків, із проведенням ремонтно-відновлювальних робіт, а також із розробленням проектно-кошторисної документації з реконструкції будівель і споруд.

Відповідно до державних будівельних норм проведення обстеження технічного стану існуючих будівельних об'єктів має обов'язковий характер, а саме:

— у п. 4.1 ДБН А.2.2-3-2014 зазначено, що не допускається розроблення проектно-кошторисної документації без інженерних вишукувань, які повинні бути виконані відповідно до ДБН А.2.1-1 на нових земельних ділянках, а при реконструкції й капітальному ремонті об'єктів – без уточнення раніше виконаних інженерних вишукувань та інструментального обстеження об'єктів¹;

— у п. 8.5 ДБН А.3.1-5-2009 зазначено, що під час проектування, організації й здійснення реконструкції та технічного переоснащення враховуються результати обстежень технічного стану конструкцій, цехових і заводських транспортних засобів та комунікацій, обладнання й інженерних мереж, умов виконання демонтажних і будівельно-монтажних робіт: загазованість, запиленість, вибухो- й пожежонебезпека, підвищений шум, особливо стиснені умови виконання робіт тощо. Обстеження будівельних об'єктів мають бути проведені відповідно до Правил обстеження, визначених відповідними нормативними актами²;

— у п. 1.1 ДБН В.3.1-1-2002 зазначено, що ремонт і посилення будівельних конструкцій з метою відновлення чи збільшення їх несучої спроможності та експлуатаційної придатності слід проектувати на основі даних, отриманих при їх обстеженні відповідно до нормативних документів із питань обстеження, паспортизації, надійної й безпечної експлуатації виробничих будинків і споруд, а також результатів інженерних вишукувань³;

¹ Див.: Склад та зміст проектно-кошторисної документації на будівництво : ДБН А.2.2-3-2014. — К. : Мінрегіонбуд України, 2014. — С. 4.

² Див.: Організація будівельного виробництва : ДБН А.3.1-5-2009. — К. : Мінрегіонбуд України, 2011. — С. 18.

³ Див.: Ремонт і посилення несучих і огорожувальних будівельних конструкцій і основ промислових будинків та споруд : ДБН В.3.1-1-2002. — К. : Держ. ком. України з буд-ва і архіт., 2003. — С. 1.

— у пунктах 5.2–5.4, 5.9 ДБН В.3.2-2-2009 зазначено, що обстеження технічного стану житлових будинків слід виконувати згідно з СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009, ВСН 55-87(р), ВСН 57-88(р), ВСН 48-86(р) та «Рекомендаціями з обстеження і оцінки технічного стану житлових будинків перших масових серій». Склад і обсяги робіт із обстеження житлових будинків у кожному конкретному випадку визначаються програмами обстежень, які розробляються проектною організацією на підставі технічного завдання на проектування з урахуванням вимог чинних нормативних документів. Обстеження технічного стану житлового будинку виконується з метою встановлення ступеня фізичного зносу, визначення можливості прийняття несучими конструкціями додаткових навантажень і, у разі потреби, розроблення заходів щодо підсилення цих конструкцій, зміцнення ґрунтів основ і підсилення фундаментів, а також для подальшого моніторингу. Обстеження слід виконувати силами спеціалізованої організації, що має відповідні ліцензії, а матеріали обстежень уключати до складу проекту¹.

Необхідність проведення обстежень будівель та споруд зумовлюється низкою факторів: фізичним і моральним їх зносом; переозброєнням та реконструкцією виробничих будівель промислових підприємств, реконструкцією малоповерхової старої забудови, змінення форм власності й різкого підвищення цін на нерухомість, земельні ділянки та ін. Особливо важливе проведення обстежень при реконструкції старих будівель і споруд, що часто пов'язане зі зміненням діючих навантажень, конструктивних схем і необхідністю врахування сучасних норм проектувань будівель. У процесі експлуатації будівель унаслідок різних причин відбуваються фізичний знос будівельних конструкцій, зниження та втрати їх несучої здатності, деформації як окремих елементів, так і будівлі в цілому. Для розроблення заходів щодо відновлення експлуатаційних якостей конструкцій, необхідно проведення їх обстеження з метою виявлення причин передчасного зносу, зниження їх несучої здатності.

Терміни експлуатації багатьох будівель у нашій країні давно перевищили всі допустимі норми, що веде до накопичення фізичного зносу, та як наслідок це небезпечно для життєдіяльності людей.

Моніторинг технічного стану будівельних об'єктів – це систематичне або періодичне спостереження за деформаційно-напруженим станом конструкцій або деформаціями будівель (споруд) у цілому, за станом ґрунтів, основ і підземними водами в зоні будівництва, своєчасна фіксація й оцінювання відхилень від проекту, вимог нормативних документів, зіставлення результату прогнозу взаємного впливу об'єкта та довкілля з результатами спостережень з метою оперативного попередження або усунення виявлених негативних явищ і процесів.

Підставою для проведення обстежень будівель та споруд можуть бути такі причини:

— наявність дефектів і пошкоджень конструкцій (наприклад, унаслідок силових, корозійних, температурних чи інших впливів, у тому числі нерівно-

¹ Див.: Житлові будинки, реконструкція та капітальний ремонт : ДБН В.3.2-2-2009. — К. : Держ. ком. України з буд-ва і архіт., 2009. — С. 5–6.

мірних просідань фундаментів), які можуть знизити деформаційні характеристики конструкцій та характеристики їх міцності, погіршити експлуатаційний стан будівлі в цілому;

— збільшення експлуатаційних навантажень і впливів на конструкції при переплануванні, модернізації та збільшенні поверховості будівлі;

— реконструкція будівель навіть у випадках, що не супроводжується збільшенням навантажень;

— виявлення відступів від проекту, що знижують несучу спроможність та експлуатаційні якості конструкцій;

— відсутність проектно-технічної й виконавчої документації;

— змінення функціонального призначення будівель і споруд;

— відновлення зупиненого будівництва будівель та споруд при відсутності консервації або зі спливом значного часу після виконання консервації об'єкта;

— деформації ґрунтових основ;

— необхідність контролювання й оцінювання стану конструкцій будівель, розташованих поблизу споруд, що будуються;

— необхідність оцінювання стану будівельних конструкцій, які піддалися пожежі, стихійних лих природного характеру чи техногенних аварій;

— необхідність визначення придатності виробничих і громадських будівель для нормальної експлуатації, а також житлових будинків для проживання в них.

Технічне обстеження будівель і споруд проводять у таких випадках:

— у разі закінчення нормативних строків експлуатації будівель та споруд;

— при виявленні значних дефектів, пошкоджень і деформацій у процесі технічного обслуговування, що здійснюється власником будівлі (споруди);

— за результатами наслідків пожеж, стихійних лих, аварій, що пов'язані із руйнуванням будівель (споруд);

— за ініціативою власника об'єкта;

— у разі змінення технологічного чи функціонального призначення будівлі (споруди).

Очевидно, що обстеження будівель і споруд повинні виконуватися спеціалізованими організаціями та фахівцями, що володіють знаннями в самих різних галузях будівельної науки, а також знають особливості технологічних процесів у виробничих будівлях.

Відповідно до пп. 1.1.5, 1.1.6 Правил обстеження, оцінки технічного стану і паспортизації виробничих будівель та споруд роботи з обстеження для паспортизації будівель (споруд) повинні виконуватися спеціалізованими організаціями з проведення обстежень і паспортизації існуючих будівель та споруд із метою забезпечення їх надійності та безпечної експлуатації. Спеціалізована організація – це організація, яка має ліцензію Держбуду України на виконання робіт з обстеження за кодом – 2.02.11 (огляд та оцінка технічного стану будівельних конструкцій) з Переліку видів робіт виконання будівельної діяльності, який є додатком до п. 1.3 Ліцензійних умов робіт виконання будівельної діяльності, затверджених сумісним наказом Держпідприємництва та

Держбуду від 13.09.2001 № 112/182 із вказівкою в додатку до ліцензії тих типів будівель (споруд) і їх конструкцій, які ця організація може обстежити, і яка відповідає вимогам, викладеним у Положенні про спеціалізовану організацію з проведення обстеження та паспортизації існуючих будівель та споруд з метою забезпечення їх надійності та безпечної експлуатації, що затверджене наказом Держбуду і Держнаглядохоронпраці від 27.11.1997 № 32/288. Цей порядок розповсюджується також на ті організації, які залучаються як субпідрядник на субпідрядних засадах, у тому числі, до виконання спеціальних обстежень (вишукування, дослідження, випробування та ін.).

Обстеження будівель (споруд), як самостійний вид робіт, може виконуватися як спеціалізованими організаціями, так й іншими організаціями, що мають Державну ліцензію на виконання обстеження за кодом 2.02.11.

Усі будівлі (споруди) незалежно від їх призначення, форми власності, віку, капітальності, технічних особливостей підлягають періодичним обстеженням з метою оцінювання їх технічного стану та паспортизації, а також прийняття обґрунтованих заходів із забезпечення надійності та безпечності при подальшій експлуатації (консервації)¹.

Отже, обстеження будівельних конструкцій, будівель і споруд виконують кваліфіковані групи інженерно-технічних працівників, спеціально підготовлених і оснащених необхідними приладами й обладнанням. Такі групи можуть входити до проектних і науково-дослідних інститутів, конструкторських бюро, служби експлуатації будівельних об'єктів. Групи обстеження повинні керуватися чинними нормативними та інструктивними документами з обстеження будівель і споруд, а також державними стандартами на дослідні роботи, проектування, будівництво та експлуатацію будівельних об'єктів, мати ліцензію на виконання робіт з обстеження й бути зареєстрованим у реєстрі Держбуду України.

Фахівцям при підготуванні до технічної діагностики стану будівельних об'єктів необхідно приділити увагу вивченню досвіду проектування й будівництва використовуваних конструктивних рішень, будівельних матеріалів за історичний період, який охоплює строк будівництва та експлуатації обстежуваних будівель і споруд.

Підставою для проведення обстежень є завдання, у якому вказані мета обстеження та відповідні вимоги, що пред'являються до конструкцій, орієнтовні діючі й заплановані технологічні навантаження та впливи, загальні умови подальшої експлуатації або можливої реконструкції. При цьому бажано мати дані про технічні можливості ремонтно-будівельної організації, яку передбачають залучити до роботи з ремонту, підсилення або відновлення конструкцій будівель і споруд, наявність будівельних матеріалів, механізмів тощо.

Для проведення обстеження й погодження технічних рішень до основної групи залучають представників виробництв (служб головного архітектора, відділу капітального будівництва житлово-експлуатаційних служб та ін.),

¹ Див.: Нормативні документи з питань обстеження, паспортизації, надійної і безпечної експлуатації виробничих будинків і споруд. — К. : Держбуд України, Держнаглядохоронпраці України, 2003. — С. 7–8.

а в деяких випадках і представників підрядних і субпідрядних організацій. Як правило, роботи з обстеження виконують у два етапи: 1) попереднє або загальне обстеження; 2) детальне інструментальне обстеження (не виключається проведення обстеження в один етап).

У процесі обстеження конструкцій виконують такі види робіт: попередній візуальний огляд конструкцій; вивчення технічної документації; ознайомлення з особливостями існуючого й майбутнього технологічних процесів і режимів експлуатації; інженерно-гідрометеорологічні дослідження; детальний натурний огляд, обміри конструкцій і виявлення дефектів; відбір і лабораторний аналіз зразків матеріалів конструкцій; визначення дійсних та планових навантажень і впливів, установлених розрахункових схем та виконання перевірочних розрахунків несучих конструкцій. За необхідності можуть бути проведені дослідження конструкцій або їх фрагментів у натурних умовах.

Частина перелічених видів робіт може проводитись як на першому попередньому етапі обстеження, так і на другому – детальному.

Попередні або загальні обстеження починаються з огляду споруд і їх конструкцій, ознайомлення з технічною документацією та іншими матеріалами, які допомагають скласти уявлення про обстежуваний об'єкт. На цьому етапі виявляють явні дефекти й пошкодження, роблять обміри, рисунки, фотографії, використовують прості прилади, виявляють місця, де необхідне більш детальне обстеження за допомогою діагностичної техніки: інструментів, приладів тощо.

За результатами попереднього обстеження повинні бути виявлені відхилення від проектних даних з об'ємно-планувальних, конструкторських рішень, з вигляду й характеру навантажень, уключаючи природно-кліматичні впливи. При відсутності проектно-технічної документації або її некомплектності необхідно виконати попередні обмірювання конструкцій та робочі креслення будівель і споруд.

У процесі обмірювання необхідно фіксувати деформації конструкцій та відомості про їх перевищення понад допустимі; розміри перерізів і положення конструкцій у просторі (прив'язка до координатної осі та вертикальних відміток); умови опирання конструкції і якість з'єднань та стиків елементів; орієнтовну міцність матеріалів конструкцій; порушення суцільності (тріщини, вищерблення, раковини тощо), розшарування, зволоження, результати дії заморожування матеріалів конструкцій; підвищену тепло- й повітронепроникність огороджуючих конструкцій та інші дефекти й пошкодження специфічного характеру, які трапляються в конструкціях.

Для зручності та систематизації матеріалів натурального обстеження в споруді рекомендується виділяти зони відповідно до характерних ознак за матеріалом і виглядом конструкцій, а також їх функціональним призначенням (балки, колони, плити покриття, стіни тощо), за розподілом експлуатаційних дій на будівельні конструкції. За результатами попередніх обстежень оцінюють технічний стан будівельних конструкцій, будівель і споруд та намічають програму детального обстеження.

Детальне обстеження виконують для збирання остаточних максимально достовірних і обґрунтованих даних з оцінювання технічного стану будівельних конструкцій, які є основою для обрання конструктивних, технологічних і організаційних рішень із підсилення конструкцій, про методи подальшої експлуатації й проведення ремонтів будівель і споруд.

За результатами детальних обстежень будівельних конструкцій рекомендується одержати дані уточненої проектно-технічної документації: додаткові обмірювальні креслення, які фіксують положення будівельних конструкцій у плані та за висотою із зазначенням перерізів несучих елементів; осадок, переміщень, деформацій та інших відхилень від проекту або нормативних вимог. Необхідно виконати комплекс робіт із встановлення фактичних значень фізико-механічних характеристик матеріалів, для чого повинні бути максимально використані неруйнівні лабораторні методи випробувань. Уточнюють, систематизують дефекти та пошкодження конструкцій, вузлів і сполук, а також збирають відомості про експлуатаційне середовище, яке діє на конструкцію та основу, визначають величини статичних навантажень і дій, а також динамічних, уключаючи дані вібродіагностики (власні частоти, динамічну жорсткість). Призначають розрахункову схему несучих конструкцій для виконання остаточних перевірочних розрахунків окремих елементів конструкцій і споруд у цілому.

Отже, перед фахівцями стоїть завдання з оцінювання технічного стану та надійності будівель і споруд, розв'язання питання про можливість їх подальшої нормальної експлуатації або реконструкції й підсилення. Вирішення поставлених завдань пов'язане з обстеженням конструкцій будівель та споруд, результати якого дають змогу підготувати відповідні рекомендації. На їх основі інженери-проектувальники розробляють необхідні конструктивні рішення, способи можливого підсилення несучих конструкцій з урахуванням їх технологічності, забезпечення мінімуму трудовитрат, матеріальних ресурсів і часу на виконання робіт із реконструкції.

Оскільки нині проектування ведеться за методом граничних станів, то при обстеженні залізобетонних, металевих, кам'яних і дерев'яних конструкцій та основ до них ставляться вимоги за першою (несучою здатністю) і за другою (придатністю до нормальної експлуатації) групою граничних станів відповідно до чинних ДБН із проектування конструкцій із цих матеріалів та основ.

Обстеження дають можливість виявити найбільш характерні дефекти та розробити рекомендації стосовно ремонту й підсилення конструкцій. Кожний дефект у будівельних конструкціях є відхиленням від технічних вимог і може викликати порушення нормальної роботи споруди. Один дефект може викликати появу інших. Правильно зроблена діагностика на початковій стадії дасть можливість запобігти розвитку дефектів та обмежитися при цьому виконанням незначних робіт для їх усунення. Дефекти в конструкціях будівель можна поділити на зовнішні (поверхневі) і внутрішні (глибинні), невидимі при візуальному огляді; на такі, що легко або складно усуваються; а також такі, які не розвиваються та розвиваються в часі від спільної дії навантаження й середовища. Зовнішні дефекти в основному належать до складу таких, що легко під-

даються виправленню, у той самий час глибинні (внутрішні) дефекти можуть викликати необхідність виконання спеціальних робіт для їх усунення. Кожен дефект характеризується причинами, що його викликали, розмірами, обсягом пошкоджень і прогнозом можливого розвитку.

Таким чином, обстеження будівель та споруд із метою встановлення їх технічного стану – це комплекс заходів, які здійснюють спеціалізовані організації, з визначення й оцінювання фактичних значень параметрів, що контролюються, та які характеризують експлуатаційний стан, придатність і працездатність об'єктів обстеження та параметрів, що визначають можливість їх подальшої експлуатації чи необхідність відновлення й підсилення. Для повного та об'єктивного дослідження будівельних об'єктів при вирішенні завдань судових експертиз і експертних досліджень необхідне використання висновків про технічний стан цих об'єктів, що складені за результатами попередніх обстежень спеціалізованими організаціями.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ ОБСЛЕДОВАНИЙ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ДИАГНОСТИКЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАК ЗАЛОГ ПОЛНОГО И ОБЪЕКТИВНОГО РЕШЕНИЯ ВОПРОСОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Пугачева И. Л., Кучеренко Р. И.

Рассмотрены особенности проведения мониторинга технического состояния строительных объектов. Приведены выдержки из основных нормативных документов, регламентирующих обязательное установление технического состояния строений и сооружений, которые используются во время проведения строительно-технических исследований.

Ключевые слова: строения, сооружения, строительные конструкции, техническое состояние, диагностика, специализированные организации, физический износ конструкций, эксплуатационные особенности конструкций.

THE USE OF THE RESULTS OBTAINED FROM PRELIMINARY TECHNICAL EXAMINATION OF CONSTRUCTION OBJECTS AS A PREREQUISITE FOR A COMPREHENSIVE AND OBJECTIVE RESOLUTION OF ISSUES CONNECTED WITH CONSTRUCTION AND TECHNICAL STUDIES

Puhachova I. L., Kucherenko R. I.

The article deals with the peculiarities of monitoring the technical state of construction objects comprising the measures to trace the deformation of buildings (constructions) on the whole, deformation and stress state of certain structures, the state of the ground, foundations, and underground waters in the construction zone, timely recording and assessment of any deviations from the project, normative and regulation requirements, comparison of the forecast on the mutual influence of the object and the environment with the results obtained from the monitoring in order to ensure a timely prevention and elimination of the identified adverse phenomena and processes. The article provides a basis for undertaking inspections

of construction objects, enumerates issues connected with construction and technical studies, whose solution requires the expert to have knowledge of the technical state of the buildings, structures, some of their structural elements, recorded by the preliminary technical examination of the technical inspection in the documents that were drafted by specialized organizations or specialists who have a license to conduct this activity. The article provides extracts from main normative documents regulating mandatory verification of the technical state of buildings and structures and that are used in construction and technical studies.

Keywords: building, construction, construction structures, technical state, examination, specialized organizations, physical depreciation of structures, operating features of structures.

УДК 332.38

О. І. Юрець, завідувач сектору Дніпропетровського НДІСЕ

ЩОДО ОСОБЛИВОСТЕЙ УСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

Досліджено питання щодо встановлення земельних сервітутів, виготовлення документації із землеустрою та акцентовано увагу на можливості встановлення земельного сервітуту при проведенні земельно-технічної експертизи. Розглянуто нормативно-правові акти, які регулюють порядок установлення земельного сервітуту.

Ключові слова: земельна ділянка, земельний сервітут, обтяження земельної ділянки.

Відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітуту можуть бути постійними та строковими. Установлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування й розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, стосовно якої він установлений.

Отже, зміст права земельного сервітуту полягає в тому, що власник (користувач) однієї земельної ділянки має право на обмежене користування суміжною (сусідньою) земельною ділянкою з метою усунення недоліків власної ділянки. Тобто, по-перше, відносини земельного сервітуту передбачають наявність двох, як правило, суміжних земельних ділянок; по-друге, установлення земельного сервітуту є обтяженням обслуговуючої земельної ділянки (установлення земельного сервітуту призводить до зменшення кількості можливих варіантів використання обслуговуючої земельної ділянки її власником (користувачем); по-третє, користування обслуговуючою