УДК 343.98:624

Т. А. Таранець, судовий експерт Сумського відділення Харківського НДІСЕ

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Розглянуто питання визначення меж суміжних земельних ділянок різних форм власності та користування ними фізичними і юридичними особами в межах населених пунктів при проведенні земельно-технічних експертиз та експертних досліджень. Наведено нормативно-правові акти, які регулюють питання встановлення меж земельних ділянок і їх експлуатації.

Ключові слова: земельна ділянка, фактичні межі земельної ділянки, установлення меж земельних ділянок, огорожі, паркани.

Науково-методичними рекомендаціями з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень[1] визначено основні завдання земельно-технічної експертизи:

— визначення фактичного землекористування земельними ділянками, а саме фізичних характеристик земельних ділянок (конфігурації, площі, промірів тощо);

— визначення відповідності фактичного розташування будівель, споруд та інших об'єктів відносно меж земельних ділянок їх розташуванню у відповідній технічній документації;

— визначення відповідності фактичного землекористування в частині порушення меж і накладання земельних ділянок відповідно до правовстановлювальних документів та документації із землеустрою на ці земельні ділянки;

— визначення можливості розподілу (порядку користування) земельними ділянками, розроблення варіантів їх розподілу (порядку користування);

— визначення можливих варіантів підходу та проїзду до земельних ділянок, установлення земельного сервітуту.

Зазначені завдання ставляться перед експертом при проведенні земельно-технічних експертиз і експертних досліджень за кримінальними, цивільними, господарськими та адміністративними справами. При цьому актуальним є вирішення проблем, пов'язаних з визначенням меж досліджуваних земельних ділянок згідно з правовстановлюючими документами та їх фактичних меж.

В алгоритмі проведення земельно-технічних експертиз та експертних досліджень початковим завданням експерта є дослідження питання відповідності фактичного розташування поворотних точок зовнішніх меж земельної ділянки даним правовстановлюючих документів.

[1] Див.: Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень : наказ М-ва юстиції України від 8 жовт. 1998 р. № 53/5 (зі змінами та доповн.) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98.

© Таранець Т. А., 2016

Відповідно до ст. 79 Земельного кодексу України[1] (ЗК України) земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси й багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки на висоту й глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Згідно зі ст. 79[1] формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру; земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера; земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї; державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Відповідно до ст. 125 право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав, які оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»[2].

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про землеустрій»[3] межування земель – це комплекс робіт із встановлення чи відновлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних одиниць, меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками встановленого зразка; план земельної ділянки – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні й обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці.

Технічними вказівками щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території в населених пунктах[4] визначено, що межа – наземні матеріаль-

[1] Див.: Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27 (зі змінами та допов.).

[2] Див.: Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 25 груд. 2015 р. № 1127 (зі змінами та допов.) // Офіц. вісн. України. — 2016. — № 2. — Ст. 108.

[3] Див.: Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відом. Верхов. Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282 (зі змінами та допов.).

[4] Див.: Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах / Держкомзем України від 18.05.1998 // Землевпорядний вісн. — 1998. — № 3.

ні рубежі, які позначають межі земельної ділянки, або умовна лінія на поверхні, яка розділяє дві проінвентаризовані ділянки; установлення меж, являє собою процес закріплення в правовому документі меж власності з узгодженою й зареєстрованою точною лінією розмежування.

Вимогами ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»[1] визначено, що Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження в їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками й користувачами; державна реєстрація земельної ділянки являє собою внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

1 січня 2013 р. введено в дію автоматизовану систему «Національна кадастрова система»[2] (НКС). На виконання ст. 36 Закону України «Про Державний земельний кадастр» Держземагентством України відкрито вільний доступ до публічної кадастрової карти, яка містить інформацію про кадастровий номер земельної ділянки, її межі, площу, форму власності, цільове призначення згідно із класифікатором.

Таким чином, відповідно до нормативно-правових актів України у сфері земельних відносин, межею між земельними ділянками є зареєстровані в Державному земельному кадастрі кути поворотів точок межі суміжних проінвентаризованих земельних ділянок. Графічно дані про зареєстровані межі земельних ділянок відображені на «Публічній кадастровій карті України»[3].

Відповідно до ст. 55 Закону України «Про землеустрій» установлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів та здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

У свою чергу, відповідно до вимог п. 2.8 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками[4] складається акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який включається до документації із землеустрою після виконання робіт із установлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

---

[1] Див.: Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // Відом. Верхов. Ради України. — 2012. — № 8. — Ст. 61 (зі змінами та допов.).

[2] Див.: Національна кадастрова система [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://terland.gov.ua/683.

[3] Див.: Публічна кадастрова карта України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta.

[4] Див.: Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : наказ Держкомзему України від 18.05.2010 № 376 (зі змінами та доповн.) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http:// zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10.

На практиці межі між сусідніми земельними ділянками населених пунктів, як правило, визначаються по встановленим огорожам – парканам різних видів і конструкцій, або іншим лінійним конструкціям та стінам будинків, господарських будівель і споруд.

Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна[1] визначено загальну характеристику присадибної земельної ділянки, у тому числі: огорожа ділянки – тини, паркани, частоколи, плоти, мури та інше, що відмежовує одну ділянку від іншої (від вулиці, проїзду тощо). Вона повинна ставитися тільки на межах, визначених відповідними місцевими органами державної виконавчої влади.

Відповідно до п. 3.3 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками закладка межового знака при закріпленні меж земельної ділянки, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні здійснюється на глибину, що дорівнює довжині закладного дюбеля, таким чином, аби на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.

Аналізом даних наведених джерел установлено, що точне розташування меж земельної ділянки відносно парканів і огорож не визначено в жодному з нормативних актів.

Відповідно до п. 3.1 Методики порушення меж суміжного землекористування[2] при визначенні порядку користування земельними ділянками, безпосередній вимір ділянки робиться по осьових лініях огорож, розташованих між ділянками, і по зовнішній стороні огорож, що виходять на вулицю, провулок, площу.

При виконанні земельно-технічних експертиз та експертних досліджень фактично натурними обстеженнями меж суміжних домоволодінь, як правило, встановлюється, що межі досліджуваних земельних ділянок збігаються із парканами, які встановлені одним із суміжників. Дуже рідко зустрічаються межі, визначені парканами, які встановлені кожним із суміжників окремо, або за домовленістю між ними. При цьому огорожі (паркани) мають різну конструкцію, у тому числі змішану, різну товщину, стрічкові та стовпчасті фундаменти, виконані з різноманітного матеріалу: дерев'яні, залізні, кам'яні тощо.

При проведенні аналізу даних натурних обстежень і топографо-геодезичної зйомки фактичного використання суміжних земельних ділянок, виявляється, що огорожі, які їх розділяють, як правило, не завжди розташовані на земельній ділянці їх власника. У досліджуваних технічних документаціях на об'єкти нерухомого майна, зокрема технічних паспортах та інвентариза-

[1] Див.: Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 // Офіц. вісн. України. — 2001. — № 28. – Ст. 1290 (зі змінами та допов.).

[2] Див.: Методика порушення меж суміжного землекористування, реєстраційний код 10.7.02 // Реєстр методик Міністерства юстиції України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://rmpse.minjust.gov.ua/.

ційних справах, зазначається, що кожна з огорож суміжних домоволодінь, як правило, проінвентаризована, має свою інвентаризаційну вартість та визначена власністю одного з суміжників. Відповідно до ст. 79 ЗК України нерухоме майно (у тому числі огорожі, паркани, будівлі та лінійні споруди, облицювання будівель) мають бути розташовані на земельній ділянці їх власника.

При проходженні меж земельної ділянки по стінам будинків, господарських будівель і споруд, у разі влаштування зовнішнього утеплення стін та їх облицювання фасадними системами, також має місце зміна фактичної межі земельної ділянки. Тобто встановлення вздовж межі суміжних земельних ділянок огорож, парканів, улаштування зовнішнього утеплення стін та їх облицювання фасадними системами, при значній своїй товщині, може дати відхилення фактичної межі від даних правовстановлюючих документів, при винесенні їх в натуру, на відстань більше 0,1 м, що буде перевищувати допустиму середньоквадратичну похибку місцезнаходження межового знака для міст обласного значення відповідно до п. 3.10 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

Таким чином, при проведенні досліджень з питань відповідності встановлених меж суміжних земельних ділянок вимогам земельного законодавства експерту необхідно визначити кому з суміжників належать огорожі, паркани, будівлі та лінійні споруди, що визначають ці фактичні межі, а також чи не було проведено збільшення товщини стін будівель і споруд, по яким проходить спільна межа, у результаті влаштування зовнішнього утеплення стін або їх облицювання фасадними системами шляхом проведення опитування суміжників або складання відповідного клопотання та узгодження цього питання із замовником дослідження. Також необхідно дослідити наявність договорів про спільне встановлення об'єктів нерухомого майна по спільній межі, або погодження на встановлення нерухомого майна на чужій земельній ділянці. За відсутності таких погоджень і домовленостей, фактичною межею земельної ділянки необхідно вважати зовнішні площини будівель з урахуванням улаштованого зовнішнього утеплення стін або їх облицювання фасадними системами, а також зовнішні площини, що проходять по найбільш виступаючим точкам конструкцій огорож, парканів, лінійних споруд, які належать власнику нерухомого майна.

Ураховуючи наведене, нами пропонується оновити експертну методичну базу з питань порушення меж суміжного землекористування.

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ СОСЕДНИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таранец Т. А.

Рассмотрен вопрос определения границ соседних земельных участков разных форм собственности и пользования ими физическими и юридическими лицами в пределах населенных пунктов при проведении земельно-технических экспертиз и экспертных исследований. Приведены нормативно-правовые акты, которые регулируют вопросы установления границ земельных участков и их эксплуатации.

Ключевые слова: земельный участок, фактические границы земельного участка, определение границ земельного участка, ограждения, заборы.

PROBLEM ISSUES OF LAND AND TECHNICAL EXAMINATION IN DETERMINING BOUNDARIES OF NEIGHBORING LAND PLOTS

Taranets T. A.

The paper analyzes the issues of land and technical examination and expert researches concerning establishment of factual boundaries of neighboring land plots. Normative legal acts which govern the establishment of land plots boundaries and their exploitation, are listed. Thus, it's underlined that in carrying out research on the compliance of the established boundaries of neighboring land plots with the requirements of the land legislation, an expert should define to whom from the neighbors belong the barriers, fences, buildings, constructions and linear structures, which determine the factual boundaries, as well as, whether an increase of buildings walls thickness in which the common boundary passes as a result of an external arrangement of walls warming and their facing with facade systems. This is achieved by interviewing neighbors and compiling an appropriate application for matching this issue with the customer of research. It's also necessary to examine the contracts on joint installation of real estate objects on the joint border or permission for the installation of real estate objects in an alien land plot. At the same time it's indicated that in the absence of such permits and agreements, factual boundary of the land plot should be considered an external plane of buildings and constructions, taking into account arrangement of external walls warming and their facing with facade systems, and also external planes which pass on the most protruding points of barriers, fences and linear structures constructions, belonging to the owner of the real estate. The author proposes to update the expert methodological basis relating to the disturbances of adjacent land use borders.

Keywords: land plot, factual boundaries of the land plot, delimitation of the land plot boundaries, barriers, fences.

УДК 533.6, 614.841

А. В. Васильченко, доцент Национального университета гражданской защиты Украины, кандидат технических наук, доцент,
И. Н. Рябинин, главный судебный эксперт Харьковского НИЭКЦ МВД Украины,
В. Н. Сырых, доцент Национального университета гражданской защиты Украины, кандидат технических наук, доцент

МОДЕЛЬ РАСПРОСТРАНЕНИЯ УДАРНОЙ ВОЛНЫ В КОММУНИКАЦИОННЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

Предложена физическая модель образования и распространения ударной волны в коммуникационном помещении, как в канале со стенками разной жесткости. Обоснована необходимость устройства легкосбрасываемых

© Васильченко А. В., Рябинин И. Н., Сырых В. Н., 2016