

ЗЕМЛЕУСТРІЙ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ

В статті проаналізовано сучасний стан землеустрою на місцевому рівні, виявлення проблем і недоліків при розробці документації із землеустрою, а саме: конфлікт на рівні правостановлюючих документів; встановлення на місцевості межових знаків та передача їх власникам земельних ділянок; повторна реєстрація; помилкові геодезичні виміри. При цьому прийняття відповідних нормативно-правових актів або внесення змін до існуючих дозволить створити правову основу для формування сучасних земельних відносин на місцевому рівні.

Ключові слова: землеустрій, межові знаки, кадастровий номер, земельні ділянки, державні акти.

В статье проанализировано современное состояние землеустройства на местном уровне, обнаружение проблем и недостатков при разработке документации, а именно конфликт на уровне правоустанавливающих документов; установка на местности межевых знаков и передача их владельцам земельных участков; повторная регистрация; ошибочного геодезического измерения. При этом принятие соответствующих нормативно-правовых актов или внесения изменений к существующим позволит создать правовую основу для формирования современных земельных отношений на местном уровне.

Ключевые слова: землеустройство, межевые знаки, кадастровый номер, земельные участки, государственные акты.

The paper analyzes the current state of land management at the local level, the detection of problems and deficiencies in the design documentation, namely at the level of the conflict of legal documents, assign the terrain landmarks and transmission them to owners of the land, re-registration of erroneous geodetic measurements. In this case, the adoption of appropriate laws and regulations or changes to existing will create the legal basis for the formation of modern land relations at the local level.

Keywords: Land management, landmarks, cadastral number, ground area, official acts.

Вступ та постановка завдання. Термін «землеустрій» відповідно до Закону України «Про землеустрій» тлумачиться, як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Землеустрій є однією з найважливіших складових системи регулювання земельних відносин в Україні, адже саме від нього залежить формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження та охорона земель, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами.

За своєю сутністю сучасний землеустрій слід розглядати як сукупність цілеспрямованих заходів щодо розміщення продуктивних сил у межах географічного середовища. Саме землеустрій у сучасних умовах стає технічною та юридичною основою для формування прав і обов'язків власників землі та землекористувачів, забезпечення охорони земель як основного національного багатства, планування розвитку територій тощо.

Незважаючи на важливість наукових досліджень та науково-практичні розробки декількох останніх десятиліть, сучасний землеустрій і досі має відбиток колишніх радянських екстенсивних методів господарювання. За радянських часів, коли засоби виробництва і земля перебували у виключній власності держави питання землеустрою, створення земельного кадастру та інші питання були неактуальними і не були предметами наукових досліджень. Після набуття незалежності України, появи приватної власності, розвитку ринкових відносин виникла необхідність розробки та застосування в повсякденній

діяльності нових нормативно-правових актів та правил, які сприяли б удосконаленню відносин між суб'єктами землеустрою. В порівнянні з різноманітними галузями суспільних відносин земельні відносини в Україні не мали сформованої нормативно-правової бази. В зв'язку з цим сьогодні ми маємо недосконалу законодавчу базу, що безпосередньо впливає на процес розробки документації із землеустрою.

Метою даної статті є аналіз сучасного стану землеустрою на місцевому рівні, виявлення проблем та недоліків при розробці документації при цьому землеустрої та шляхи їх вирішення.

Виклад основного матеріалу. Землеустрій на місцевому рівні полягає в організації території сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, удосконалення структури і розміщення сільськогосподарських угідь, систем сівозмін, сінокосо і пасовищезмін; розмежуванні в населених пунктах державної та формуванні комунальної власності земель територіальної громади; розробці системи заходів на конкретних земельних ділянках по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, захисту від деградаційних процесів тощо; відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності для суспільних потреб, потреб юридичним та фізичним особам.

Роботи по землеустрою на місцевому рівні можуть виконувати як державні, так і приватні установи, організації за рахунок коштів місцевого бюджету, юридичних та фізичних осіб.

За своїм змістом землеустрій здійснюється, як правило, у декілька послідовних стадій, що включають збір, вивчення і систематизацію матеріалів, різного роду вишукування й обстеження, розробку, погодження та затвердження програм, схем, проектів, технічної документації.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» поняття «документація із землеустрою» означає затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Документація із землеустрою розробляється на підставі й у відповідності з нормативно-правовими актами, які встановлюють норми і правила виконання робіт із землеустрою, їхній склад та зміст.

Фундаментальними нормативними актами є кодекси і закони України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативні акти Держкомзему України, а також порядки, стандарти та методичні рекомендації. У методичних рекомендаціях узагальнено склад, зміст і порядок оформлення документації із землеустрою.

Законом України "Про землеустрій" визначено види документації із землеустрою. Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.

Проекти землеустрою щодо (що): формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів; відведення земельних ділянок; створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; впорядкування території населених пунктів.

Технічна документація із землеустрою щодо: встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Робочі проекти землеустрою, які складаються з метою реалізації заходів, передбачених схемами використання та охорони земель, схемами і проектами землеустрою на основі вишукувань спеціального призначення. А також спеціальні тематичні карти й

атласи стану земель та їх використання, які складаються з метою відображення в них стану земель та їх використання, даних зондування і природно-сільськогосподарського районування, визначення заходів із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель.

Аналіз існуючих проблем землекористування, на які неодноразово звертали увагу органи державної влади у сфері земельних відносин, дає змогу виділити ряд проблемних питань, які і досі не мають законодавчо врегульованого вирішення:

1. *Конфлікт на рівні правовстановлюючих документів.* Тобто сучасні нормативно-правові акти, що регулюють порядок розробки документації із землеустрою не враховують вимог щодо виготовлення цієї ж документації минулих років. Так наприклад процедура виготовлення державного акту на обслуговування будинку у 1997 році не передбачала присвоєння кадастрового номеру, але при цьому видавався державний акт, що засвідчував право власності на земельну ділянку. Сучасні вимоги до порядку розробки документації із землеустрою передбачають присвоєння кадастрового номеру із подальшим виготовленням державного акту. Таким чином державний акт на земельну ділянку, який був виготовлений раніше не внесений до реєстру власників земельних ділянок.

Шляхи вирішення:

- присвоєння кадастрового номеру земельним ділянкам, на які зроблені державні акти до 2003 року;

- сприяти формуванню інститутів громадянського суспільства у питаннях земельних відносин.

2. *Встановлення на місцевості межових знаків та передача їх власникам земельних ділянок.* Згідно з наказом №376 від 18.05.2010 року «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками, які, в свою чергу, складаються з 4 деталей. Кожний межовий знак має номер, що не повторюється на всій території України, та складається з десяти символів, з яких: перші три - арабські цифри; четвертий - літера українського алфавіту; останні шість - арабські цифри. Відповідно до п. 3.12. Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою. Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Проте зараз при встановленні (відновленні) меж земельних ділянок не закріплюються межові знаки, що створює спори під час встановлення меж. Якщо при встановленні меж ігнорується дана Інструкція, то через певний час власник земельної ділянки може використовувати її з певною похибкою, що може порушити права власників суміжних земельних ділянок.

Шляхи вирішення проблеми:

- Присутність представника органів Держкомзему при встановленні меж земельної ділянки для усунення суперечностей та непорозумінь;

- Додати до складу документації із землеустрою довідку про повідомлення власників суміжних ділянок щодо встановлення меж. Зробити наявність даних документів обов'язковими.

- Підвищення відповідальності розробників документації із землеустрою при недотриманні вимог щодо її виготовлення.

3. *Повторна реєстрація.* На сьогоднішній день складним є процес переходу права власності на земельну ділянку від одного суб'єкта господарювання до декількох. Складність

його полягає в тому, що замість оновлення існуючого державного акту на земельну ділянку потрібно робити новий акт.

- внести зміни до чинного законодавства, щодо спрощення процедури розробки документації при зміні власників.

4. *Помилкові геодезичні виміри.* Досить часто при внесенні працівниками Відділів Держкомзему геодезичних координат відбувається накладання однієї земельної ділянки на іншу. Цьому є досить розумні пояснення. Раніше геодезичні прилади мали не достатньо гарну точність вимірювань, в порівнянні з теперішніми. Для вирішення цієї проблеми робиться викопіювання на космічному знімку, на якому наносяться правильні обміри. Наступним кроком є затвердження їх сільською радою, а помилкові кладуться в архівний шар. Проте ця процедура не є закріпленою на законодавчому рівні.

Шляхи вирішення проблеми:

- зміна площі конфігурацій земельних ділянок;
- розробка нормативно-правових актів, що будуть врегульовувати рішення даного питання;
- запровадити економічний механізм відповідальності працівниками землевпорядних організацій, у разі їх помилкових дій.

Висновки. Прийняття відповідних нормативно-правових актів або внесення змін до існуючих дасть змогу створити правову основу для формування сталих земельних відносин. Оскільки значне місце в раціональному використанні та охороні земель, збереженні агроландшафтів, їх впорядкуванні належить саме землеустрою, який є основним дієвим механізмом в управлінні земельними ресурсами. А спрощення процесу розробки документації із землеустрою дозволить прискорити визначення просторових характеристик, правового режиму, вирішення економічних, соціальних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічних і текстових її частинах.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Закон України «Про землеустрій» м. Київ. 22 травня 2003р. №858-iv
2. Наказ №376 Державного Комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 року «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками».
3. Мартин А. Економічне регулювання земельних відносин: як виправити недоліки / А.Мартин // Землевпорядний вісник. – №6 – 2009. – С. 22-29.
4. Юрченко А.Д., Мірошніченко А.М. Щодо окремих питань удосконалення земельного законодавства України // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 69-75.

Без рецензії.