

ЧИ МОЖНА РОЗІРВАТИ ЗАМКНУТЕ КОЛО?

- З початку 2014 року до Держземагентства надійшло 1035 письмових звернень від громадян, що на 28% менше порівняно з відповідним періодом 2013 року.
- Третина скарг — про порушення термінів або необґрунтовані відмови у реєстрації земельних ділянок, виправлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру, функціонування публічної кадастрової карти та внесення змін до неї. 30% звернень громадян стосувалися надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, чверть — роз'яснень земельного законодавства.
- Кожне десяте звернення — це скарга на посадових осіб територіальних органів Держземагентства, а саме: звинувачення у корупції під час надання витягів з Державного земельного кадастру та при затвердженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також щодо порушень законодавства під час призначення та звільнення з посад.
- Повторно звернулися 330 громадян, що на 100 повторних звернень менше порівняно з минулим роком.
- Найбільше звернень надійшло з м. Києва та Київської області — 28% від загальної кількості; з Дніпропетровської, Харківської, Донецької, Одеської, Запорізької, Полтавської областей — по 7% від кожної.

За інформацією прес-служби Держземагентства України

До редакції «Землевпорядного вісника» звернувся по допомогу дніпропетровець Микола Лемех.

Три роки тому, у сімдесят літ, він вийшов на пенсію і вирішив оформити документи для присвоєння кадастрового номера садовій земельній ділянці. На всяк випадок, щоб діти потім не возилися...

Думав, що клопіт це невеликий, але справа розтяглася більш як на два роки і зайшла в глухий кут.

Створювати ракети, каже він, легше...

Сорок сім років Микола Іванович відпрацював у КБ «Південне», за розробку ракетно-космічної техніки має два ордени і три медалі.

У 90-х роках дружина нашого співрозмовника, Любов Миколаївна, стала членом садового товариства «Рябіна-4». У 1997-му оформила державний акт на право приватної власності на землю. На підставі рішення виконкому Ювілейної селищної ради від 20 серпня 1997 року їй було передано у приватну власність земельну ділянку площею 0,0503 га в межах згідно з планом: з одного боку — вулиця, з другого — землі сусіда Л.М. Киян, з третього — землі садового товариства «Івушка», з четвертого — сусідський наділ, на якому господарює А.Я. Білоконь.

— Бажання оформити документи для отримання кадастрових номерів, окрім нас, виявили ще дев'ять власниць ділянок, — розповідає Микола Іванович. — Усі — колишні працівниці станції, де працювала її дружина. Разом вони й звернулися до Інституту землеустрою з проханням виконати цю роботу, — розповідає Микола Іванович.

15 грудня 2011 року ДП «Дніпропетровський науково-дослідний інститут землеустрою», в особі в.о. директора Мірошніченко Ірини Анатоліївни, з одного боку,

і замовник — Кучер Наталя Федорівна (бухгалтер садового товариства «Рябіна-4», яка діяла в інтересах десяти його членів) уклали два договори: про прокладання до земельної ділянки теодолітних ходів (вартістю 4501 грн 20 коп.) і на розробку технічної документації із землеустрою щодо відновлення меж земельних ділянок (вартістю 8343 грн 60 коп.). Згідно з угодами, інститут мав завершити всі роботи 15 травня 2012 року.

— Навесні геодезисти зробили зйомку меж, — згадує Микола Іванович. — Чекаємо травня. Але ні у травні, ні у червні, ні в липні — жодних вістей. Іду в інститут. А там кажуть: «Документи ми підготували, але не можемо їх видати, бо зйомка показала, що частина вашої ділянки (№8) накладається на сусідню (№7)». Я здивувався: звідки та накладка взялася? Адже усі члени товариства мають в руках державні акти, де вказані розміри ділянок і їхні межі. Ніколи у нас не виникало жодних непорозумінь із сусідами. Правда, ділянку №7 два роки тому колишній власник, Киян, продав. А готуючи документи на продаж, змушений був отримати кадастровий номер, — отже, замовляв зйомку.

Виконуюча обов'язки директора Інституту землеустрою Ірина Мірошніченко, до якої Микола Іванович звернувся по роз'яснення, своїм листом від 3.09.2012 року підтвердила: під час звірки з базою даних кадастрового центру було виявлено, що його ділянка перетинається з земельною ділянкою №7, межі якої визначені ТОВ ПВП «АгроГеоІнвест». Інститут направив директору цієї фірми листа з пропозицією все перевірити і внести зміни до автоматизованої системи ДЗК. Однак відповіді не отримав. А без усунення розбіжностей у геодезичних вимірюваннях подальша розробка технічної документації неможлива, повідомила керівник інституту. І запропонувала вирішити проблему самостійно. Тобто самому звернутися або до керівника «АгроГеоІнвесту», або у виробничий відділ Дніпропетровської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру» для проведення контрольних вимірів і внесення змін до автоматизованої системи ДЗК.

— У ДЗК запропонували укласти нову угоду і заплатити півтори тисячі гривень, — обурюється Микола Іванович. — Я не зрозумів, за що. Адже угода на проведення геодезичної зйомки уже є і оплачена. Виходить, за ці гроші фахівці інституту лише знайшли помилку, допущену фірмою, з якою у мене не було жодних справ, а тепер ще маю заплатити за те, щоб цю помилку усунули... У Головному управлінні Держкомзему в Дніпропетровській області, куди я звернувся по допомогу, поспівчували, розділили моє обурення, при мені зателефонували в інститут і зажадали, аби хтось із фахівців поїхав у Центр земельного кадастру і усунув погрішності. Але офіційні листи, які я отримав із Держкомзему пізніше, мене розчарували. У них роз'яснювалося, що виконавцем землепорядних робіт є юридична або фізична особа, яка отримала

відповідну ліцензію, і пропонувалося знову ж таки самому звернутися до «АгроГеоІнвесту» або до філії ДП «Центр державного земельного кадастру» для проведення контрольних польових вимірів.

Тоді Микола Іванович вирішив навідатися в «АгроГеоІнвест». За вказаною адресою знайшов 9-поверховий житловий будинок (до речі, за двісті-триста метрів від Інституту землеустрою, а йому довелося їхати сюди з іншого кінця міста). У помешканні 114, де мав би бути офіс, живе молода сім'я, яка поняття не має ні про згадану фірму, ні про кадастрові номери, а всю кореспонденцію, адресовану фірмі, викидає на смітник. З цієї новиною Лемех повернувся у Головне управління Держкомзему, і тут з'ясувалося, що ліцензія «АгроГеоІнвесту» давно анульована...

З Держкомзему знову телефонують в Інститут землеустрою і просять вирішити питання, а Микола Іванович, в свою чергу, пише туди ще одного листа.

І — о, щастя! — у листопаді приходить відповідь від Ірини Мірошніченко: «Технічна документація підготовлена виконавцем і передана 11.10.2012 р. представником Інституту до відділу Держкомзему у Дніпропетровському районі».

Оскільки у листі не було вказано терміну виконання замовлення, Микола Іванович через Інтернет знайшов адресу районного відділу Держкомзему і поїхав розвідати ситуацію.

— Півдня простояв у черзі, — згадує він. — Людей повно, пускають тільки в єдине вікно, що на цокольному поверсі. Дівчина на прийомі каже: «Так, документація є, але робота з нею ще не ведеться. Прийдіть через місяць». Через місяць — та ж відповідь. Пишу листа в районний відділ Держкомзему, відповідь отримую уже в новому році: оскільки з

01.01.2013 року процедуру присвоєння кадастрового номера земельній ділянці було змінено, то для вирішення питання необхідно звернутися до відділу Держкомзему у Дніпропетровському районі у приймальні дні. Звернувся. І знову почув: «Прийдіть через місяць!» Я — до Головного управління Держкомзему. Звідти шлють листа: «Звертайтеся до райвідділу у приймальні дні»...

У лютому написав про свої поспівчання на «гарячу лінію» облдержадміністрації, а через двадцять днів отримав невтішну відповідь з Головного управління Держземагентства: Дніпропетровський райвідділ документацію на нашу земельну ділянку із зауваженнями повернув в Інститут землеустрою на доопрацювання...

На початку березня «піймав» начальника Головного управління на телевізійній «гарячій лінії»: пообіцяла, що до кінця березня питання буде вирішено. А через кілька днів отримав і офіційну відповідь, що, власне, повторює попереднього листа. Ще одна така відписка прийшла у квітні, після чергового звернення на «гарячу лінію» голови облдержадміністрації. У квітні побував ще раз на прийомі у Головному управлінні Держземагентства. Звідти знову зателефонували в Інститут землеустрою: судячи з розмови, термін виконання переносився уже на травень...

Микола Іванович «розлютився» і написав керівникам Головного управління Держзем-агентства і облдержадміністрації сердитого листа, у якому зажадав відповіді на запитання: «Коли нарешті він отримає документ з кадастровим номером на свою земельну ділянку, який, згідно з договором, мав отримати ще 15 травня 2012 року?». І порадив до-ручити комусь із виконавців від-повіді на свої запити піднятися зі стільця, поїхати в Інститут земле-устрою, знайти там геодезиста Но-вікова, який тримає документи і вже кілька місяців відповідає по те-лефону, що готовий їхати в район-ний відділ Держземагентства, але його там не приймають... Врешті Микола Іванович пообіцяв, що, зневірившись вирішити питання на місцевому рівні, буде звертатися до вищого керівництва, на урядову «гарячу лінію».

Оскільки «по суті» нічого не вирішено, минулої осені Микола Лемех знову пішов «по інстанціях». В управлінні Держ-земагентства у Дніпропетровсько-му районі повідомили, що внести зміни до чергового кадастрового плану та скоригувати координати поворотних точок меж земельної ділянки нема технічної можли-вості, оскільки програмне забезпе-чення Державного земельного ка-дастру тільки на стадії розробки (відповідь отримана у жовтні 2013 року).

«Центр державного земельного кадастру» спочатку відбувся роз'яс-ненням: мовляв, наша справа — створення та супровід програмного забезпечення Державного земель-ного кадастру, технічна й техно-логічна підтримка, збереження та захист відомостей ДЗК, а пору-шені вами питання не в нашій компетенції. Проте через два міся-ці, відповідаючи на повторне звер-нення, додав: виправлення по-милок у Державному земельному кадастрі здійснюється Державним кадастровим реєстратором Держ-

На що отримав від Головного управління Держземагентства до-даткове роз'яснення від 22.05.2013 р. про те, що «відносини щодо не-якісного виконання робіт розроб-никами документації із землеу-строю вирішуються виключно між сторонами на підставі укладеного договору або в судовому порядку... Усунення помилок та приведення відповідної документації до вимог чинного законодавства не належать до повноважень Головного уп-равління Держземагентства у Дніпропетровській області». Крім того, йому дали зрозуміти, що бі-льше на його заяви не реагува-тимуть, оскільки, згідно зі ст. 8 За-кону України «Про звернення громадян», повторні звернення од-ним і тим же органом від одного і того ж громадянина з одного і того ж питання не розглядаються, якщо перше вирішене по суті...

земагентства (його територіальних органів) за місцем розташування ділянки. І на сьогодні (відповідь датована 19.01.2014 р.) у Держав-ного кадастрового реєстратора є технічна можливість внесення до Державного земельного кадастру виправлених відомостей про зе-мельні ділянки.

З цією доброю новиною Мико-ла Іванович знову вирушив до Інституту землеустрою, а незабаром отримав звітти невітшну відповідь: інститут звернувся до відділу дер-жавного земельного кадастру уп-равління Держземагентства у Дні-пропетровському районі, але там відмовилися доробляти докумен-тацію. Чому? На це запитання Ми-кола Лемех все ще чекає відповіді. Вже від нових керівників органів земельних ресурсів.

— Я опинився у замкненому колі, — бідкається він. — Чиновники не хочуть «розрулити» ситуацію, у суд звернутися не можу, бо не я укла-дав договір з Інститутом землеу-строю, а бухгалтер садового това-риства відмовляється «ходити по судах».

КОМЕНТАР ЮРИСТА

Допомогти нашому читачеві знайти вихід із замкнутого кола ми попросили юриста із земельних питань Олену ЮРЕЦЬ:

— Насамперед, слід зазначи-ти, що на час оформ-лення державного акта на право приватної власності на землю на громадянку України Лемех Л.М., члена садового товариства «Ря-біна-4», діяла Інструкція про по-рядок складання, видачі, реєст-рації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тим-часового користування землею (в тому числі на умовах оренди), за-тверджена наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 15 квітня 1993 р. №28.

Цією Інструкцією було перед-бачено, що роботи зі складання державних актів на право влас-ності на землю виконуються в та-кому порядку:

- підготовчі роботи;
- встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місце-вості);
- складання плану земельної ділянки;
- заповнення бланка держав-ного акта.

Під час розгляду справи про передачу земельної ділянки в приватну власність гр. Лемех Л.М. на території садового товариства «Рябіна-4» Ювілейної селищної ради Дніпропетровського райо-ну 27 вересня 1997 р. у присут-ності належних осіб та суміжних землекористувачів, у тому числі і гр. Киян Л.М., було складено акт встановлення меж земельної ді-лянки, що передається у приват-ну власність. Згідно з цим доку-ментом, визначено в натурі межі земельної ділянки загальною пло-щею 0,0503 га, із них 0,0457 — під



садом, 0,0046 — під будівлями. За-перечень при встановленні меж не заявлено.

Державний акт на право при-ватної власності на землю на гр. Лемех Л.М. зареєстровано Ювілейною селищною радою Дніпропетровського району в Кни-зі записів державних актів на пра-во приватної власності на землю за №2046 від 19.07.1997 р., що відповідало нормам законодав-ства, яке діяло на той час, а від-повідно виникло право власності на зазначену земельну ділянку за громадянкою Лемех Л.М.

Відповідно до статті 107 Зе-мельного кодексу України осно-вою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової докумен-тації.

У разі неможливості виявлен-ня дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним ви-користанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спільної зе-мельної ділянки.

Це питання регулюється та-кож наказом Державного комі-тету України із земельних ре-сурсів від 18 травня 2010 № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на міс-цевості) та їх закріплення межо-вими знаками», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України від 16 червня 2010 р. за №391/17686 (із змінами).

За наявності земельно-кадаст-рової документації відновлення меж фактично здійснюється в порядку, передбаченому для їх

встановлення, відповідно до стат-ті 55 Закону України «Про землеу-стрій» із дотриманням процеду-ри, визначеної вищезазначеною Інструкцією.

Згідно зі ст. 198 Земельного ко-дексу України, кадастрова зйом-ка — це комплекс робіт, вико-нуваних для визначення та від-новлення меж земельних ділянок. Передбачається також погоджен-ня меж земельної ділянки з су-міжними власниками та землеко-ристувачами. (Це дає можливість уникнути земельних спорів між суміжними власниками та земле-користувачами земельних діля-нок).

Відповідно до розділу VII «При-кінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр», який набув чинності з 1 січня 2013 року, зе-мельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються **сформова-ними незалежно від присвоєння їм кадастрового номера**.

У разі, якщо відомості про зе-мельні ділянки не внесені до Дер-жавного реєстру земель, держав-на реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ді-лянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників.

Що стосується договірних від-носин, укладених Замовником і Виконавцем 15.12.2011 р. на роз-робку технічної документації із землеустрою щодо відновлення меж земельних ділянок для ве-дення садівництва на території садового товариства «Рябіна-4» Ювілейної сільської ради Дніпро-петровського району, то слід за-значити таке.

На підставі ст. 28 Закону Украї-ни «Про землеустрій», розробни-ки документації із землеустрою зобов'язані:

- *дотримуватися законодавст-ва України, що регулює земель-ні відносини, а також держав-них стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою;*

- *інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;*
- *виконувати всі умови догово-ру;*
- *виконувати роботи із скла-дання документації із землеу-строю у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання докумен-тації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладання догово-ру.*

Розробники документації із землеустрою несуть, відповідно до закону, відповідальність за до-стовірність, якість і безпеку за-ходів, передбачених цією доку-ментацією.

У разі невиконання або нена-лежного виконання умов догово-ру при здійсненні землеустрою, розробники документації несуть відповідальність, передбачену до-говором і законом.

Відповідно до вищезазначено-го договору, «Замовник повинен надати Виконавцю весь пакет не-обхідних документів. Моментом надання повного пакету докумен-тів є день надходження від Замов-ника останньої документації». «При невиконанні або неналежному виконанні За-мовником без поважних причин вимог Договору Виконавець має право направити Замовнику пи-сьмову вимогу про необхідність виконання цього зобов'язання. У разі невиконання Замовником цієї вимоги протягом 10 днів, без ура-хування строку поштового пере-силання, вважається, що дійсний Договір взаємно розірваний. Пе-редавання робіт від Виконавця За-мовнику підтверджується актом приймання-передачі виконаних робіт...».

Оскільки Виконавець не на-правив письмової вимоги Замов-нику про необхідність виконання цього зобов'язання, то це означає, що Замовник надав відповідний пакет документів, необхідний, згід-но з вищезгаданим законодавст-вом, для виготовлення докумен-тації із землеустрою.

Відповідно до статті 629 Цивільного Кодексу України, договір є обов'язковим для виконання сторонами. Необхідно також звернути увагу, що максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладання договору, тому збільшення строку виконання з будь-яких причин, чинним законодавством не допускається і відповідно тягне за собою відповідальність.

Згідно зі ч. 4 ст. 631 Цивільного кодексу України, закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору.

Відповідно до статті 3 Цивільного процесуального кодексу України, кожна особа має право звернутися до суду, щоб захистити свої порушені невизначені або оскаржувані права, свободи чи інтереси.

Також слід зазначити, що, відповідно до Положення про Головне управління Держземagenta в області, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 №258, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 р. №852/21164 (із змінами), Головне управління здійснює землеустрій, згідно із Законом України «Про землеустрій», у тому числі забезпечує проведення інвентаризації земель, координує роботу суб'єктів землеустрою та територіальних органів Держземагента України нижчого рівня в межах області, а відповідно, повинно врегулювати порушені питання.

**Тетяна
КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

Дніпропетровськ

ВІД РЕДАКЦІЇ

Чомусь кожна зміна порядку набуття у власність земельної ділянки створює проблеми, як правило, для тих власників, які стали ними раніше. Так, у 90-х роках і на початку 2000-их (до жовтня 2003 року) громадянам України — власникам земельних ділянок видавали державні акти зразка 1993 року без зазначення кадастрового номера земельної ділянки. В подальшому кадастровий номер став обов'язковим при відчуженні земельних ділянок їх власниками. Однак, змінюючи правила гри, держава не передбачила кошти на присвоєння кадастрових номерів уже переданим у власність земельним ділянкам, на які були видані державні акти. Тож, як кажуть, потопельників стало справою самих потопельників, тобто отримавши від держави державний акт (правовстановлюючий документ) того зразка, який був чинним на час його видачі, власнику необхідно було знову підтверджувати, що він має право на свою земельну ділянку, а саме — звертатися до землепорядної організації, платити значні кошти та роками очікувати реєстрації своєї ділянки в Державному земельному кадастрі з присвоєнням йому кадастрового номера, без якого «ні туди і ні сюди».

Слід також звернути увагу на те, що частина землепорядних організацій далеко не завжди якісно виконували свою роботу, допускаючи помилки при проведенні геодезичних робіт. На жаль, земельні ділянки реєструвалися з помилками, що у свою чергу створювало проблеми для реєстрації суміжних земельних ділянок, наприклад, ті ж накладки ділянок одна на одну. Таким чином, хто першим, навіть з помилками, зареєстрований у земельному кадастрі, той і правий. Більшості землепорядних організацій, які недобросовісно виконували землепорядні роботи, нині вже не існує, а, отже, і претензій нема до кого пред'явити.

Як наслідок, частина приватних земельних ділянок у межах України в Державному земельному кадастрі розміщена в морі, інших водних об'єктах, на автодорогах тощо. А покараними в результаті цього залишилися добросовісні громадяни України — власники земельних ділянок, які за різних обставин не встигли першими зареєструвати в земельному кадастрі свою земельну ділянку.

На жаль, як і у випадку нашого читача, про який ідеться вище, ошуканих громадян відправляють до суду, мовляв, звертайтеся туди, там розберуться. Але ж до кого цим громадянам позиватися: до тих землепорядних організацій, які виконали з помилками роботи сусідам раніше? До сусідів? До держави?

Оскільки ця проблема є загальнопоширеною на всій території України і існує вже близько десяти років, то, очевидно, потребує і конкретного вирішення на державному рівні! Необхідно знайти спосіб, який би дав можливість без залучення громадян-власників землі ці помилки виправити. Не вони ж створювали цю проблему, яку у своїй більшості навіть не розуміють!

Разом з тим, на наш погляд, у конкретній ситуації, що склалася у дніпропетровця Миколи Лемеха, — враховуючи його вік, ті зусилля, яких він уже доклав упродовж кількох років, щоб присвоїти кадастровий номер земельній ділянці, що належить дружині, і те, що помилки фактично були узаконені органами земельних ресурсів, — саме місцевому земельному органу слід допомогти колишньому ракетобудівнику вирішити питання, до того ж безкоштовно.