

# РОЗІРВАТИ ЗАМКНУТЕ КОЛО МОЖНА

Торік ми писали про халепу, у яку потрапив колишній ракетобудівник із Дніпропетровська Микола Лемех («Чи можна розірвати замкнуте коло?», «Землевпорядний вісник», №5, 2014 р.). Зокрема, мова йшла про те, що чоловік два з половиною роки не може оформити документи для присвоєння кадастрового номера садовій земельній ділянці, яку сім'я отримала ще у 90-х роках. Сьогодні є нагода повернутися до цієї публікації.

Отже, коротко нагадаємо суть справи. Державному підприємству «Дніпропетровський науково-дослідний інститут землеустрою» було замовлено оформлення технічної документації для отримання кадастрових номерів для земельних ділянок десяти членів садового товариства «Рябіна-4». Любові Лемех, дружині Миколи Івановича, на яку, власне, оформлена ділянка площею 0,0503 га, єдиний із десяти не поталанило. Любові Миколаївні відмовили видати документи, оскільки зйомка засвідчила, що частина її ділянки наповзає на сусідню, межі якої визначило ТОВ ПВП «АгроГеоІнвест», що виготовляло технічну документацію сусідові. В інституті Лемеху порадили: самому шукати те ТОВ і вимагати від нього виправити помилку або укласти новий договір і платити за все заново.

Микола Іванович взявся шукати несумлінного ліцензіата і з'ясував, що його давно вже позбавили ліцензії, отже, претензій пред'являти нікому. Укласти нову угоду і платити за вже оплачену роботу він не збирався. І тоді Лемех пішов по кабінетах, писав у різні інстанції — від районних до столичних, які видають земельними питаннями і мали би втрутитися у ситуацію. За три роки назбиралася солідна тека листування: відверті відписки, які повторюють одна одну, листи, що подають надію на вирішення ситуації, і нарешті знову відмова: мовляв, вирішуйте справу в судовому порядку. Довести свою правоту в суді Микола Іванович не міг, бо не він особисто укладав угоду з виконавцем робіт — Інститутом землеустрою, а бухгалтер садового товариства, яка діяла в інтересах десяти його членів. Жінка відразу попередила, що по судах ходити не буде...



Редакція стала на захист прав родини Лемехів. І виходила з того, що у 90-х роках і на початку 2000-их (до жовтня 2003 року) громадянам України — власникам земельних ділянок видавали державні акти зразка 1993 року, які вже засвідчували їхнє право на цю власність. У подальшому, помінявши правила гри, тобто запровадивши кадастрові номери, що стали обов'язковими при продажу земельних ділянок їх власниками, держава не передбачила кошти на присвоєння кадастрових номерів вже переданим у власність земельним ділянкам, на які були видані державні акти. Тобто, власнику необхідно було знову підтверджувати, що він має право на свою земельну ділянку, а для цього звертатися до землевпорядної організації, платити немалі гроші й роками очікувати реєстрації своєї ділянки в Державному земельному кадастрі з присвоєнням йому кадастрового номера.

До того ж, не можна бути впевненим, що за свої гроші отримаєш якісну документацію. Землевпорядні організації нерідко припускалися помилок, виконуючи геодезичні роботи. В цьому разі виграв той замовник, який першим «добіг» до Земельного

кадастру. Сусідам, які звернулися сюди пізніше, зареєструвати свої ділянки було вже складно, бо вони накладалися одна на одну, «заповзали» на будинки, дороги, а то й «тонули» в річках. Більшості тих несумлінних землевпорядних організацій уже немає — їх позбавили ліцензій, але й претензій тепер ні до кого пред'явити.

Ошуканих громадян відправляють до суду. Але ж до кого цим громадянам позиватися: до землевпорядних організацій, які сусідам виконали раніше роботи з помилок? До сусідів? До держави?

На думку редакції, оскільки помилки були узаконені органами земельних ресурсів, то і виправляти їх мають вони, до того ж безкоштовно. І в судах відповідачами мають бути саме територіальні органи земельних ресурсів, які прийняли неякісну роботу та узаконили неправдиві дані про суміжну земельну ділянку, зареєструвавши її в Державному земельному кадастрі, що, в свою чергу, і стало перепорою для реєстрації вже приватизованої земельної ділянки її власником.

— Коли вийшла стаття, — розповідає Микола Лемех, — я з вашим журналом знову пішов по колу: в Інститут землеустрою, в Головне управління Держземagenta, в районне управління — мовляв, закон на моєму боці. Не скажу, що питання вирішилося наступного ж дня. Але невдовзі, під час чергового візиту до керівництва Головного управління Держземагента, мене направили в Дніпропетровський район, де знаходиться наше садове товариство, на комісію, яка займається саме питаннями накладок у земельному кадастрі, — вона була створена і почала працювати вже після публікації в журналі.

Коли спеціаліст із земельного кадастру відкрила карту і оцінила ситуацію, то виявилось, що моя

ділянка на місці, і в технічній документації все відображено правильно. А от межі трьох сусідніх ділянок, на які власники вже мають кадастрові номери, неправильно встановлені. Одна межа навіть «наїжджає» на будинок. Отже, документи треба було міняти моїм сусідам. Але вони не поспішали це робити. Бо вважали — навіщо морочитися, адже кадастрового номера ніхто не забирає, а що там наміряли — справа десята, паркани стоять правильно — на городі, а не посеред кімнати...

Довелося самому братися за справу. Місяців два я збирав у сусідів копії, відніс їх тим трьом організаціям, які припустилися помилок. Вони мали безкоштовно все переіти і видати нову документацію. На щастя, всі три ліцензіати були у наявності і ніхто не відмовлявся безкоштовно виправити помилки.

— Ви кажете, усі три були в наявності... А як же ТОВ ПВП «АгроГеоІнвест»? — дивуємося ми.

— Забув вам сказати, що автором документації на сусідню ділянку насправді був не «АгроГеоІнвест», до якого мене послали Інститут землеустрою та Головне управління у Дніпропетровській області, а ТОВ «Земельні реформи». До речі, дуже порядна фірма, яка першою виконала роботу з коригування меж. До свого пакету документів мені довелося додати лише одну довідку — що наше садове товариство знаходиться на території Ювілейної селищної ради Дніпропетровського району за межами селища Ювілейне (у свідоцтві про державну реєстрацію товариства його місцезнаходження зазначено — «селище міського типу Ювілейне»). Через три дні після того, як ми подали в ДЗК весь пакет документів, нашій садовій ділянці нарешті присвоїли кадастровий номер.



## НАЙПЕРША ПРИЧИНА СКАРГ – ДОПУЩЕННЯ ПОМИЛОК землевпорядними організаціями

Коментар виконуючої обов'язки начальника  
Головного управління Держземагентства  
у Дніпропетровській області Ольги ГУГНІНОЇ:

— Всього за минулий рік до Головного управління Держземагентства надійшло 1832 звернення, що на 50% менше порівняно з 2013 роком, з них понад сімсот — безпосередньо від громадян, письмово і під час особистого прийому, більше п'ятисот — від обласної адміністрації, обласної й міської рад, майже чотириста — від інших органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, ще 140 звернень ми отримали через Держземагентство, решта — від правоохоронних органів та ЗМІ. Відділи Держземагентства у районах та містах вирішують питання звернень громадян безпосередньо на місцях.

Прагнемо не допускати необґрунтованих або неповних відповідей, не порушувати строки, встановлені законом, і не передавати безпідставно заяви громадян на розгляд іншим органам. Крім того, багато уваги приділяємо роз'ясненням земельного законодавства — і під час прийомів, і на постійно діючій «гарячій» телефонній лінії, і в засобах масової інформації.

Але це не виключає повторних звернень. Ми проаналізували їхні причини. Серед них і суто технічні моменти під час укладання договорів із землевпорядними органі-

заціями, і невиконання орендарями договірних зобов'язань, і неможливість вирішити питання через відсутність вільних земель на території певної ради, і незнання чи нерозуміння норм Земельного кодексу та інших законодавчих актів у сфері земельних відносин.

Але найперша причина скарг — це допущення помилок землевпорядними організаціями під час виготовлення документів із землеустрою.

Слід зауважити також, що державна реєстрація земельних ділянок ще не досконала, її програмне забезпечення постійно доопрацьовується, додаються нові функції. Так, наприклад, технічну можливість виправляти накладки в кадастровій системі ми отримали тільки у липні минулого року.

Усе це вкупі й стало причиною того, що люди не могли тривалий час отримати кадастрові номери на свої ділянки.

Найбільше подібних скарг надійшло із Дніпропетровського району, що розташований навколо обласного центру, густо забудованому, на землях якого розміщено багато садових товариств. Тому в цьому районі, з ініціативи районного управління Держземагентства, було запроваджено так званий «день накладок». Щочетверга

засідає комісія, яку створили у листопаді 2013 року спеціально для вирішення таких питань. В минулому році комісія розглянула 80 заяв, де по 70 відсотках із них було прийнято позитивні рішення.

Варто відзначити, що ліцензіати безкоштовно виправляють свої помилки у технічній документації, наразі ми не маємо скарг на те, що хтось відмовлявся виконати цю роботу чи зволікав, відтягуючи час.

В інших районах питання накладання однієї ділянки на іншу на кадастровій карті, якщо вони виникають, вирішуються оперативно, бо їх небагато. Якщо хтось до нас звертається, то достатньо одного дзвінка чи листа начальнику районного управління. І надалі просимо людей з такими проблемами звертатися до нас безпосередньо.

Самі розуміємо і людям роз'яснюємо, що у новій справі — а кадастрова система для нас є саме такою — можуть бути недоліки і збої. Тому просимо терпляче разом шукати вирішення проблеми у кожному конкретному випадку, бо тільки так можна досягти мети і не збурювати соціальної напруги в суспільстві, яка і без того має високий градус.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,**  
**Володимир ЗВІРКО**  
Дніпропетровськ