

УДК 332.54:528.44

## ПРОБЛЕМИ ВИНИКНЕННЯ НОВИХ НАКЛАДОК ТА ШЛЯХИ ЗАПОБІГАННЯ ЇМ

**Р. Ванчура**

Національний університет “Львівська політехніка”

**Ключові слова:** земельна ділянка, кадастровий номер, реєстрація, обмінний файл.

### Постановка проблеми

З 1 січня 2013 року в Україні відкрито доступ до Національної кадастрової системи (НКС). Національна кадастрова система – це база даних, яка містить найновішу картографічну інформацію про всю територію України та пов’язану з нею інформацію про землі та земельні ділянки. Окрім того, це також інфраструктура, яка охоплює всю територію держави, дає змогу безперервно наповнювати базу новими даними та зберігати їх. Проте виникли значні проблеми з накладанням земельних ділянок одну на одну у зв’язку з перенесенням застарілих кадастрових даних. Окрім того, накладки починають з’являтися і після введення НКС [2].

### Постановка завдання

Проаналізувати технічну документацію та проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, виявити можливі причини накладок та запропонувати шляхи їх вирішення.

### Виклад основного матеріалу

З 1 січня 2013 р. набули чинності нововведення до Закону України “Про Державний земельний кадастр”. Згідно з цим Порядком територіальні органи земельних ресурсів здійснюватимуть:

- державну реєстрацію земельних ділянок;
- надання витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- надання відомостей про об’єкти Державного земельного кадастру (землі в межах державного кордону України, землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, обмеження у використанні земель).

Людям тепер буде легше зареєструвати право на нерухомість – адже зробити це можна і за один день в нотаріуса. Проте це можливо лише з присвоєним кадастровим номером земельної ділянки.

Кадастровий номер земельної ділянки – це індивідуальний цифровий код (номер) земельної ділянки, що не повторюється на всій території України, присвоюється земельній ділянці з метою її ідентифікації та зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки [1, 3].

Якщо земельна ділянка не має кадастрового номера, це означає, що вона не внесена до Державного земельного кадастру.

Без кадастрового номера ділянку неможливо:

- продати;
- подарувати;
- успадкувати;
- заставити;
- поділити чи об’єднати;
- здати в оренду;
- занести в статутний фонд підприємства.

Однією з проблем, які часто виникають у ході приватизації земельних ділянок, є накладення меж суміжних територій. Громадяни, приватизуючи свою ділянку, можуть за документами розширити її межі за рахунок сусідів – іноді навіть за рахунок території, на якій стоїть житловий будинок. При цьому фактичні межі ділянки не змінюються. Так чи інакше, але настільки важке запитання змушені будуть вирішувати як мінімум один з учасників земельної угоди та сусіди – власники суміжних ділянок, і це може спричинити цілий ряд переоформлень документів. Якщо помилка технічна – можна написати письмове звернення, оскільки державні органи могли допустити помилки, переносячи дані кадастрів з паперового в цифровий вигляд, котрі велися по кожному регіону окремо, а ось в проблемах незбігу меж допоможе лише суд. Все це може змусити людей масово звертатися в суди і кількість спорів збільшуватиметься.

З вищесказаного можна зробити висновок, що відсутність кадастрового номера істотно підвищує ризик втрати права власності на земельну ділянку або можливість межового спору. Попри всі накладки, над вирішенням яких працюють фахівці, щодня з’являються все нові накладки. Чим це може бути зумовлено?

Присвоєнням кадастрового номера займаються державні кадастрові реєстратори, які працюють в районних відділах земельних ресурсів. Державні кадастрові реєстратори територіальних органів Держгемагентства у районах, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення вносять або відмовляють у внесенні до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про землі та земельні ділянки, розташовані в межах району, міста республіканського (Автономної Республіки Крим) чи обласного значення, здійснюють державну реєстрацію земельних ділянок, обмежень у їх використанні, скасовують таку реєстрацію, формують поземельні книги на земельні ділянки, вносять записи до них, забезпечують зберігання поземельних книг, присвоюють кадастрові номери земельним ділянкам [2].

Отримавши обмінний файл XML, реєстратор перевіряє його на наявність накладок, накладаючи на публічну кадастрову карту, відтак проводить державну реєстрацію земельної ділянки. Проте реєстратор не може знати, чи справді правильно передані координати і ділянка не зміщена (не лежить на сусідній або в іншому кварталі), оскільки на публічній кадастровій карті не вказано адреси неприватизованих земельних ділянок, а на схемі розташування земельної ділянки зі скопійованої індексно-кадастрової карти неможливо чітко визначити її межі (рис. 1).

Щоб уникнути виникнення наведених вище накладок, ми проаналізували технічну документацію державних та приватних установ та запропонували відображати на схемах розташування земельних ділянок не лише індексно-кадастрове зображення з кодами кадастрових зон та кварталів, але й також використовувати ортофотоплани (рис. 2).

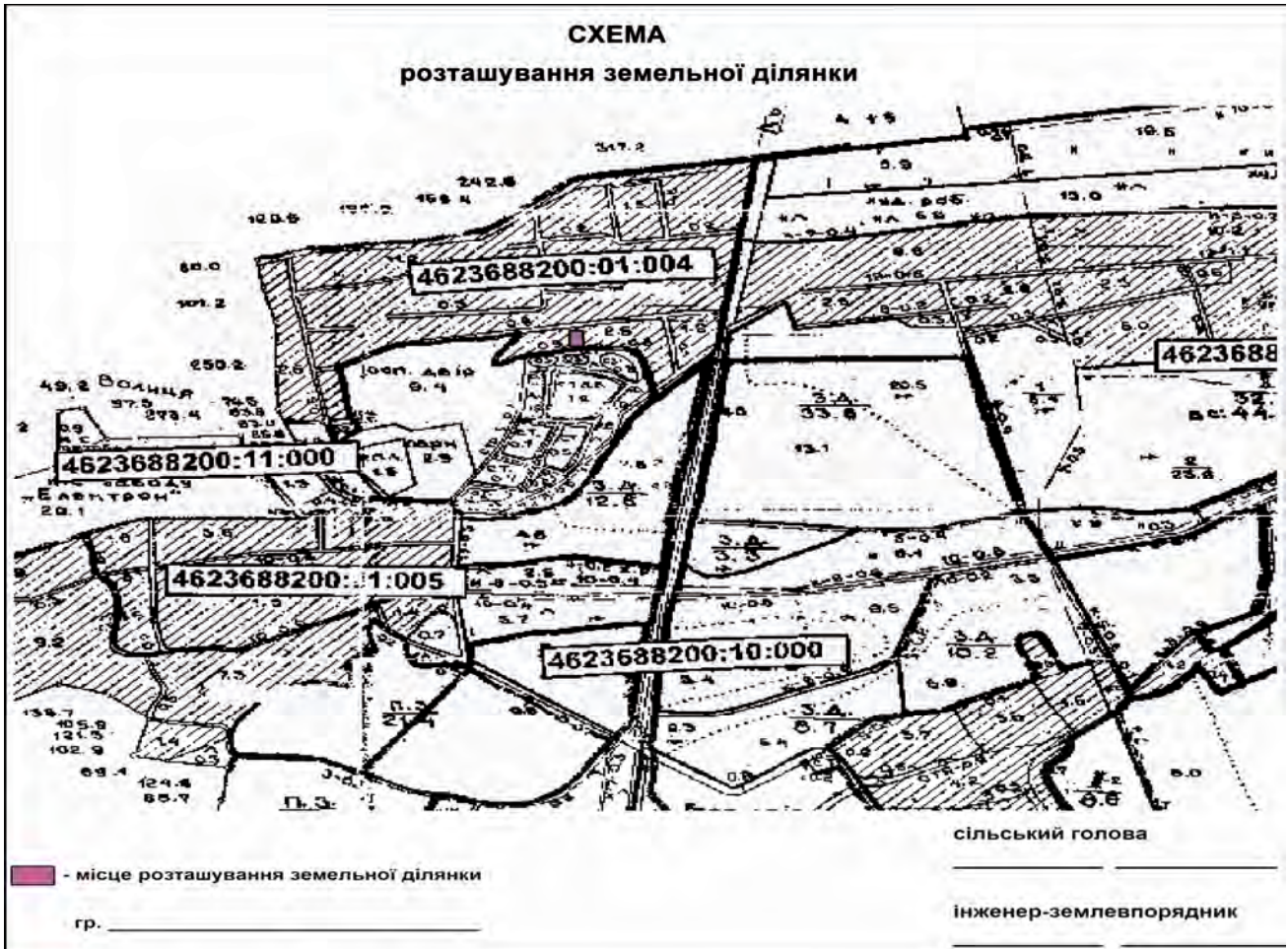


Рис. 1. Схема розташування земельної ділянки



Рис. 2. Запропонована схема розташування земельної ділянки

Така дія дасть змогу реєстраторам чітко визначити розміщення земельної ділянки та безпомилково долучити її до Національної кадастрової системи. Окрім того, необхідно засвідчувати підписом власника (користувача) правильність нанесеної земельної ділянки.

### Висновки

Після переведення старих даних кадастрів у електронний вигляд виникла надзвичайно велика кількість накладок, над усуненням яких працюють багато фахівців. Проте після усунення старих накладок виникають все нові. Щоб запобігти їх виникненню, ми удосконалили схему розташування земельних ділянок, за допомогою якої реєстраторам буде простіше виявляти ділянки, координати яких не відповідають дійсності, а отже, запобігати новим накладкам.

### Література

1. Закон України “Про Державний земельний кадастр” // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
2. Закон України “Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв’язку з їх розмежуванням”. – Київ, 14 травня 2013 р. № 233-VII.
3. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” //

Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141; 2012. – № 8. – Ст. 61 (зі змінами, внесеними законами України від 4 липня 2012 року № 5037-VI, від 6 вересня 2012 року № 5206-VI та від 16 жовтня 2012 року № 5461-VI).

### Проблеми виникнення нових накладок та шляхи запобігання їм

Р. Ванчура

Проаналізовано технічну документацію та проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок і запропоновано шляхи запобігання виникненню нових накладок.

### Проблеми виникнення нових накладок и пути их предотвращения

Р. Ванчура

Проанализировано техническую документацию и проекты землеустройства по отводу земельных участков и предложены пути предотвращения возникновения новых накладок.

### Problems of new linings appear and ways to prevent them

R. Vanchura

Analysis the technical documentation and land management projects for land parcels allocation and the ways of preventing new linings.

## Запорука раціонального використання та охорони земель

- сучасний стан ведення кадастру територій
  - правовий режим використання земель
- кадастрове зонування територій
  - реєстрація землі та нерухомості

### КАДАСТР ТЕРИТОРІЙ

Навчальний посібник. І. Перович, В. М. Сай.  
Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2012. 264 с.  
ISBN 978-617-607-262-1

