

УДК 332.64

ДОСЛІДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ВИРІШЕННЯ ПИТАНЬ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВИПАДКУ ВИЯВЛЕННЯ ФАКТІВ НЕВІДПОВІДНОСТІ ГЕОДЕЗИЧНИХ КООРДИНАТ СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Р. Ванчура, М. Роздольська

Національний університет “Львівська політехніка”

Ключові слова: нашарування, земельні ділянки, невідповідність координат.

Постановка проблеми.

В Україні, з часу відкриття доступу до національної кадастрової системи, з'явилася велика кількість невідповідностей геодезичних координат суміжних земельних ділянок.

Зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями.

У зв'язку з великою кількістю нашарувань земельних ділянок у землевласників (землекористувачів) виникають проблеми з оформленням документів.

Невирішені частини загальної проблеми.

Сьогодні, як показує практика, державні реєстратори не встигають усунути невідповідність координат, що значно сповільнює процес оформлення документів на земельні ділянки.

Постановка завдання.

Розробити дієву схему для швидкого вирішення нашарувань земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу.

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 нашаруванням земельних ділянок одна на одну через перенесення застарілих кадастрових даних (рис. 1) [1].

Головний відділ Держземагентства України заявив: “Публічна карта викладена в Інтернеті з метою наведення порядку в системі виділення землі, виключення помилок при оформленні документації, а в разі виявлення таких неточностей (наприклад, коли кордони землі нашаровуються на сусідні ділянки), з'явиться можливість оперативного усунення. Тепер цим питанням займатиметься адміністратор Національної кадастрової системи (НКС), який затверджений центром державного земельного кадастру в системі Держземагентства України. За допомогою

спеціального програмного забезпечення він і буде усунувати помилки. Чим швидше вони виявляться, тим швидше зніметься питання накладок, перетинів та інших непорозумінь з оформленням землепорядної документації” [2, 3].

Також у цій заяві сказано, що земельні “накладки” усунуватимуться протягом трьох місяців. Минуло два роки, проте ситуація не змінилась, саме тому підприємства продовжують самостійно шукати шляхи вирішення цієї “проблеми” [4].

Переважно на геодезичних підприємствах у разі виникнення нашарування геодезичних координат між земельних ділянок виконуються такі дії:

– отримують у реєстратора графічне креслення земельних ділянок, що накладаються, або в яких виявлено перетини, із зазначенням назви землевласника і суб'єкта господарської діяльності, який раніше виготовляв технічну документацію із землеустрою;

– проводять аналіз земельних ділянок та визначають, яка розташована на НКС неправильно;

– у випадку помилки – виправляють координати своєї земельної ділянки і передають реєстратору.

Якщо помилку допустило підприємство, яке раніше виготовляло технічну документацію із землеустрою, – виправляють координати його ділянки та складають заяву на зміну (виправлення) координат, підписують у попереднього виконавця робіт і разом з обмінним файлом передають реєстратору.

Аналізуючи методики різних державних та приватних підприємств, можна виділити такі кроки.

У разі виявлення фактів невідповідності геодезичних координат суміжних земельних ділянок, наявності накладок, перетинів та розривів між ними та іншими земельними ділянками під час проведення перевірки обмінних файлів для здійснення державної реєстрації земельних ділянок:

1. Реєстратор складає протокол, в якому зазначає наявні недоліки з описом помилок в обмінному файлі та графічне креслення земельних ділянок, що накладаються, або в яких виявлено перетини, із зазначенням назви землевласника і суб'єкта господарської діяльності, який раніше виготовляв технічну документацію із землеустрою. Не пізніше ніж через три дні повертає виконавцеві робіт обмінний файл і технічну документацію, графічне креслення разом з протоколом для передавання копій з виявленими помилками юридичній особі, суб'єкту підприємницької діяльності, у якого вже був прийнятий обмінний файл для узгодження та добровільного їх виправлення.



Рис. 1. Фрагмент кадастрової публічної карти

2. Якщо згоди не досягнуто, виконавець робіт, у якого виявлено помилки в обмінних файлах, звертається до територіального управління (відділу) Держземагентства у районі (місті) для встановлення причин виникнення накладок, перетинів, розривів із земельними ділянками суміжних землекористувачів під час виготовлення технічної документації та визначення виконавця робіт, з вини якого допущені помилки.

3. В разі необхідності для вирішення зазначених питань територіальне управління (відділ) Держземагентства у районі (місті) формує робочу групу для проведення перевірки з метою встановлення достовірності метричної інформації із залученням державного науково-виробничого підприємства, як незалежного експерта, виконавців робіт, які розробляли технічну документацію, власників, землекористувачів земельних ділянок.

4. Рішення робочої групи оформляється відповідним актом у місячний термін із зазначенням дати і місця складання, прізвища та посад членів робочої групи, інформації про об'єкти земельних відносин, виконавця (виконавців) робіт, які допустили порушення чи помилки під час розроблення технічної документації, осіб, на яких покладається обов'язок щодо оплати послуг незалежного експерта, та можливі шляхи усунення порушень. Обов'язковими додатками до Акта є кадастрові плани, каталоги координат та копії місця знаходження земельних ділянок, які накладаються, погоджені виконавцями робіт.

5. Оплата послуг незалежного експерта здійснюється на підставі рішення членів робочої групи, які встановили виконавця (виконавців) робіт, що допустили помилки пропорційно, або виконавця робіт, який

допустив помилки під час складання технічної документації, згідно з кошторисом та договором, розробленим організацією, яку залучили як незалежного експерта.

6. Якщо встановлений виконавець робіт, який допустив помилки під час проведення геодезичних робіт, відмовляється добровільно сплатити кошти за проведення перевірок суб'єкту підприємницької діяльності (незалежному експерту), виконавець робіт, який правильно провів геодезичне знімання території (зацікавлена особа), звертається з відповідною позовною заявою й обґрунтовувальними матеріалами до суду.

7. Усунути виявлені порушення можна за допомогою: внесення змін до технічної документації без заміни правовстановлювальних документів (державних актів на право власності чи право постійного користування на земельну ділянку) у випадках відсутності помилок у визначенні площ та лінійних промірів земельних ділянок; заміни Державного акта на право власності чи право постійного користування на земельну ділянку на підставі рішення суду, якщо наявні помилки в інформації, яка внесена у бланк Державного акта.

8. Акт перевірки є підставою для внесення відповідних змін до технічної документації, розробленої з помилками чи порушеннями. Виконавець робіт, з вини якого допущені помилки під час виготовлення технічної документації, що призвело до неправильного визначення геодезичних координат, накладок, перетинів чи розривів із суміжними земельними ділянками, вносить відповідні зміни до примірника технічної документації, який зберігається в архіві територіального управління, (відділу) Держкомзему у районі (місті), та до примірника технічної документації, який зберігається у власника чи землекористувача земельних ділянок.

9. Оплата послуг з ведення державного реєстру земель у випадку внесення змін до технічної документації проводиться за рахунок винних осіб.

Аналіз приватних організацій та державних структур дав змогу розробити (рис. 2) блок-схему оптимального, на нашу думку, вирішення проблеми нашарування геодезичних координат меж земельних ділянок.

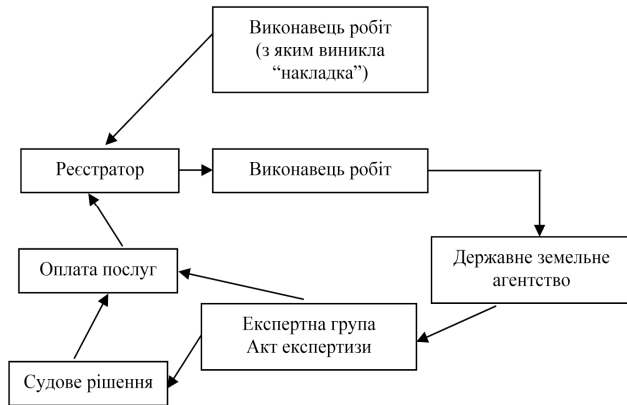


Рис. 2. Блок-схема вирішення проблеми нашарування земельних ділянок

У разі нашарування ділянок одна на одну реєстратор повертає виконавцю обмінний файл з координатами організації, яка виконувала роботи на ділянці, з якою виникла накладка. Виконавець звертається до цього підприємства та вирішує з ним, хто допустив помилку. Якщо згоди не досягнуто, звертаються у відділ Держземагентства, яке передає дані незалежним експертам. Опрацювавши матеріали, експерти надають свій висновок. Сторона, яка допустила помилку, повинна оплатити роботу експертів. Якщо якась зі сторін не згідна, матеріали подаються до суду, який вирішує, своєю чергою, яка сторона допустила помилку.

Висновок

Досліджено національну кадастрову систему (НКС), проаналізовано досвід низки приватних організацій та державних структур у напрямі вирішення проблеми нашарування геодезичних координат меж земельних

ділянок та запропоновано оптимальну схему вирішення цієї проблеми.

Література

1. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 р. № 858-IV.
2. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 7 липня 2011 р. № 3613-VI.
3. [Електронний ресурс]. <http://www.dkzr.dp.gov.ua/OBLADM/dkzr.nsf/docs/1C81AE205622A4FDC2257AF400342FF4?opendocument>.
4. [Електронний ресурс]. <http://zemres.com/forum/viewtopic.php?t=2985&start=56>.

Дослідження порядку вирішення питань державної реєстрації земельних ділянок у випадку виявлення фактів невідповідності геодезичних координат суміжних земельних ділянок

Р. Ванчура, М. Роздольська

Розглянуто досвід державних та приватних підприємств з усунення нашарувань ділянок. Запропоновано схему для швидкого вирішення цієї проблеми.

Исследование последовательности решения вопросов государственной регистрации земельных участков в случае обнаружения факта несоответствия геодезических координат смежных земельных участков

Р. Ванчура, М. Роздольская

Рассмотрен опыт государственных и частных предприятий по устранению наложенных участков. Предложена схема для быстрого решения этой проблемы.

Investigation procedure of resolving issues state land parcels registration in case of inconsistencies geodetic coordinates neighboring land parcels

R. Vanchura, M. Rozdolska

Consider experience of public and private companies on elimination accretions land parcels. Propose the scheme of quick solution this problem.

CONFERENCIA Y FERIA DE GEOMÁTICA Y SOLUCIONES GEOESPACIALES

MundoGEO
#connect
LatinAmerica 2015

Del 5 al 7
de Mayo de 2015

Centro de Convenciones Frei Caneca - San Pablo - Brasil

<http://mundogeoconnect.com/2015/es>