



УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПЕРЕВІРКИ ЯКОСТІ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Обоснована необходимость выполнения внутренней землеустроительной экспертизы документации специалистами землеустроительных организаций. Описаны основные этапы такой экспертизы и их содержание. Приведена форма акта внутренней экспертизы и внесены рекомендации по совершенствованию качества работ по землеустрою.

It is proved the necessity of the implementation of internal expertise of land surveying documentation by the experts of land surveying organizations. The main stages of such an expertise and its contents are described. The form of the act of the internal expertise is given and recommendations on improving the quality of works on land surveying are proposed.

Постановка проблеми. У ході перевірок виконання робіт із землеустрою землевпорядними організаціями працівники територіальних органів Державного агентства земельних ресурсів України виявляють доволі значну кількість недоліків. Вони викликані передусім відсутністю єдиного еталопа на виконання відповідних робіт, неточними формулюваннями рішень міських, районних, селищних рад і, звичайно, "людським фактором".

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Роботи із землеустрою мають велике значення для завершення земельної реформи, оскільки вони впливають на соціальне й економічне становище держави. Саме тому дуже важливо виконувати ці роботи якісно.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, що стосуються вирішення цього завдання. Питання якості робіт із землеустрою піднімається в таких нормативно-правових актах України, як Земельний кодекс України [5] (статті 118, 123, 186), в законах України "Про державну експертизу землевпорядної документації" і "Про землеустрій" [2, 4], у Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землевпорядної документації [8], у Методиці проведення державної експертизи землевпорядної документації [6], а також у публікації [1].

У всіх наведених вище нормативно-правових актах вказується, яка документація із землеустрою повинна проходити обов'язкову, вибіркову і добровільну державну експертизу, а також яка мета, завдання, методика проведення такої експертизи тощо.

У статті [1] проаналізовано типові помилки в оформленні технічної документації з нормативного грошового оцінювання земель населених пунктів. Така документація повинна проходити обов'язкову державну експертизу.

Невирішені частини загальної проблеми. Положення названих вище нормативно-правових актів стосуються більше службовців державних організацій високого рівня. Праць, в яких були б написані більш конкретні рекомендації для землевпорядників низових землевпорядних організацій, майже немає.

Постановка завдання дослідження. Метою цієї публікації є не оголошення догани землевпорядним організаціям, які виконують велику спра-

ву і завдяки яким уже зроблено багато для реалізації земельної реформи, а оприлюднення деяких пропозицій, що, як нам здається, зменшать вплив так званого людського фактора при виконанні робіт із землеустрою.

Виклад основного матеріалу. Виконавці робіт із землеустрою повинні скласти відповідну документацію, але передавати її в органи виконавчої влади або в органи місцевого самоврядування лише після перевірки якості робіт. Таку перевірку організовує та проводить відповідальний за дотримання вимог земельного законодавства, стандартів, норм і правил виконання робіт із землеустрою. У разі необхідності до такої перевірки ця посадова особа може залучати інших працівників землевпорядної організації. Всі дії обов'язково мають бути погоджені з керівництвом цього органу.

Таку перевірку можна назвати внутрішньою експертизою, оскільки її мета збігається з метою державної експертизи документації із землеустрою. Тобто метою виконання внутрішньої експертизи, як вказано у статті 1 Закону України "Про державну експертизу землевпорядної документації" [2], є перевірка відповідності розробленої документації із землеустрою вимогам чинних нормативно-правових актів, стандартів, норм і правил. Крім того, завданням внутрішньої експертизи є виявлення промахів, які могли допустити працівники землевпорядної організації, задіяні в процесі розроблення і підготовки документації із землеустрою.

Під час проведення внутрішньої експертизи необхідно керуватись передусім положеннями Конституції України із земельних питань, Земельного кодексу, законами України "Про державну експертизу землевпорядної документації" та "Про землеустрій", Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землевпорядної документації, Методики проведення державної експертизи землевпорядної документації.

Внутрішню експертизу здійснюють такими методами: перевіркою, дослідженнями, аналізом, синтезом, оцінюванням, висновками, систематизацією документації та висновків, керуючись при цьому методами індукції, дедукції та формалізації.

Перед початком виконання робіт із землеустрою необхідно визначитися з тим, яку документацію слід розробити і чи повинна вона проходити



державну експертизу. Відповідальний за дотримання вимог земельного законодавства, стандартів, норм і правил при виконанні робіт із землеустрою має перевірити це за нормами статті 9 Закону України "Про державну експертизу земельної ділянки" [2] і зробити відповідний запис в акті перевірки.

Згідно з Методикою проведення державної експертизи землепорядної документації [6] процедуру внутрішньої експертизи рекомендується проводити у три етапи: підготовчий, основний та заключний.

Підготовчий етап. На цьому етапі перевіряється зміст документації із землеустрою, тому необхідно добре знати, які документи повинні бути наявними, а також які з них мають бути в оригіналі, які завірені печаткою організації, для якої розробляється або складається ця документація, а які завірені печаткою землепорядної організації. Тобто необхідно виконати вимоги пункту 3.3.2 Методики проведення державної експертизи землепорядної документації [6], а саме підготувати всі основні документи й матеріали на об'єкт. Вони повинні відповідати таким вимогам:

- додатки та передбачені законодавством погодження, а також висновки пов'язані з погодженням документації із землеустрою, мають бути підписані керівником відповідального органу (організації), скріплені його печаткою та мати чітко прописаний термін дії;
- графічні матеріали у встановлених законодавством випадках мають бути погоджені з керівником територіального органу земельних ресурсів;
- копії установчих, реєстраційних і статистичних документів, правовстановлюючих документів на землю та інше нерухоме майно, договорів, витягів з державних реєстрів повинні бути посвідчені нотаріально;
- кожен аркуш копій архівних документів повинен бути посвідчений підписом архіваріуса та печаткою архівної установи;
- кожен аркуш інших документів повинен бути посвідчений підписом і печаткою розробника об'єкта експертизи;
- письмова згода землекористувача у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб, повинна бути засвідчена нотаріально;
- документація із землеустрою повинна бути пронумерована, прошита та скріплена підписом і печаткою розробника об'єкта експертизи.

Тільки після виконання усіх цих вимог документація із землеустрою може бути подана на перевірку.

Основний етап. На цьому етапі внутрішньої експертизи аналізується документація із землеустрою і встановлюється її відповідність нормативно-правовим актам, нормам, правилам, стандартам тощо. Залежно від виду документації із землеустрою при цьому необхідно керуватись пунктами 3.4.1 і 3.4.2 названої вище Методики. Нагадаємо їхній зміст:

п. 3.4.1 – основна стадія проведення державної експертизи передбачає всебічний аналіз документації із землеустрою, відповідність запропонова-

них заходів вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам. У разі потреби проводяться обстеження в натурі (на місцевості);

п. 3.4.2 – при проведенні державної експертизи документації із землеустрою визначаються:

- відповідність змісту документації вимогам законодавства України, встановленим стандартам, нормам і правилам, рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо раціонального використання і охорони земель, умов і порядку їх забудови, охорони навколишнього природного середовища, санітарно-епідеміологічного благополуччя населення, збереження культурної спадщини;

- відповідність змісту документації вимогам завдань на її розроблення та вимогам передпроектної документації;

- запропоновані землепорядною документацією рішення щодо рекультивациі порушених земель, поліпшення малопродуктивних угідь, оцінювання земель тощо;

- еколого-економічна ефективність передбачених заходів щодо запобігання їх впливу на земельні угіддя за межами ділянки, охорони агроландшафтів;

- відповідність вимогам законодавства умов щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок у разі проведення вибіркової та добровільної державної експертизи робочих проектів землеустрою, передбачених підпунктом "з" частини другої статті 25 Закону України "Про землеустрій".

Виконуючи роботи на цьому етапі внутрішньої експертизи, треба пам'ятати, що в цілому землепорядна документація містить багатогранну інформацію. У ній можна виділити такі основні складові: картографічна, геодезична, землепорядна з проектуванням меж, нормативно-правова, містобудівна, санітарно-екологічна, історико-культурна, фінансова тощо. Співвідношення між цими елементами у кожному документі може бути різним залежно від його виду. Всю інформацію можна розподілити на три категорії: інформація, що згідно з нормативними актами [3, 7] вноситься до Державного земельного кадастру, інформація для прийняття рішень міських, селищних рад і районних адміністрацій та супровідна інформація.

Усі ці складові дуже важливі. Вони не потребують додаткових роз'яснень. Виділимо хіба що картографічну і геодезичну складові. Ці види інформації вносяться до Державного земельного кадастру і тим самим їх статус є дуже високим. І кому, як не землепорядникам, які готують технічне завдання на проведення геодезичних робіт, виконувати ще додаткову перевірку якості картографічної та геодезичної інформації.

Заключний етап. На цьому етапі внутрішньої експертизи узагальнюються результати аналізування та досліджень і готується акт перевірки (висновок). Виходячи з норм пунктів 3.3 і 3.5 Методики проведення державної експертизи землепорядної



документації, можливі такі *варіанти висновків*:

• **Уся земельпорядна документація відповідає вимогам чинного законодавства, нормам і правилам. Зауважень немає.** Документація із землеустрою може передаватись у відповідну раду для підготовки відповідних рішень.

• **Земельпорядна документація неповною мірою відповідає вимогам чинного законодавства та нормам, є деякі зауваження** (*наводиться, які саме*). Після усунення вказаних недоліків ця документація із землеустрою оцінюється позитивно і може передаватись у відповідну раду для підготовки відповідних рішень.

• **Земельпорядна документація загалом не відповідає вимогам чинного законодавства і її необхідно переробити.** (При такому висновку всі невідповідності чинному законодавству і нормам описуються не загальними фразами, а конкретно і детально. Після усунення недоліків нова земельпорядна документація підлягає повторній внутрішній експертизі і складається новий акт).

Зрештою, акт внутрішньої експертизи (його зміст і форма) має відповідати типовій формі висновку державної експертизи Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи земельпорядної

Узагальнюючи, відмітимо таке. Прискіпливий читач може заперечити, що ніяким нормативно-правовим актом України внутрішня експертиза не регламентована. "Для чого необхідно готувати цей акт, якщо я і так все пам'ятаю", – скаже він. На це зауважимо, що усунення недоліків оформлення документації може тривати довго, і повторну перевірку, через різні причини, може виконувати інший спеціаліст. Якщо буде попередній акт перевірки, то повторну перевірку можна пройти легше і швидше. Крім того, підготовка такого акту підвищує відповідальність тих, хто розробляє і хто перевіряє документацію із землеустрою. Також треба розуміти, що перевірка спрямована не на те, щоб комусь дорікнути, а на те, щоб документація із землеустрою, яка виходить за межі земельпорядної організації, відповідала вимогам чинного законодавства і нормам.

Орієнтовну форму акту та його зміст наведено нижче. Треба мати на увазі, що його зміст може змінюватись і доповнюватись у разі необхідності. Але ці зміни треба погоджувати з керівником земельпорядної організації.

Після цього акт передається керівнику земельпорядної організації на затвердження.

ЗАТВЕРДЖУЮ:

(керівник земельпорядної організації)

(дата, підпис)

м. п.

АКТ

внутрішньої експертизи якості робіт із землеустрою

1. Замовник робіт із землеустрою (*назва юридичної особи або ПІБ фізичної особи*).
2. Назва документації із землеустрою.
3. Термін виконання робіт.
 - 3.1. Початок (*пропонується зазначити дату підписання договору*).
 - 3.2. Дата закінчення розроблення документації із землеустрою (*пропонується вказати дату передачі документації із землеустрою на перевірку*).
 - 3.3. Причини затримки (*наприклад, тривале узгодження меж земельної ділянки тощо*).
4. Необхідність проведення державної експертизи (*відсутня або обов'язкова*).
5. Перша чи повторна перевірки.
6. Результати аналізу та досліджень.
7. Зауваження і пропозиції.
8. Оцінка розробленої документації із землеустрою.

Відповідальний за дотримання вимог земельного законодавства, стандартів, норм і правил при виконанні робіт із землеустрою (*посада, ПІБ, дата, підпис*).

Виконавець (*посада і ПІБ розробника документації*).

З оцінкою розробленої земельпорядної документації згоден (*повністю або частково. Якщо частково, то вказується чому. При цьому може бути, що розробник документації та відповідальний за дотримання вимог земельного законодавства, стандартів, норм і правил при виконанні робіт із землеустрою – одна і та сама особа. У такому випадку ця особа ставить два підписи.*)

документації [8]. Акт пишуть в одному примірнику і додають його до відповідної документації із землеустрою та зберігають в архіві земельпорядної організації безстроково.

Висновки та пропозиції. Такий підхід до виконання перевірки документації із землеустрою дасть змогу працівникам земельпорядних організацій виконувати роботи якісно і відповідно до



чинних нормативно-правових актів України. Його також можна рекомендувати державним кадастровим реєстраторам, які згідно з Законом України "Про Державний земельний кадастр" [3] і Порядком ведення Державного земельного кадастру [7] мають повноваження здійснювати перевірку відповідності наданих документів вимогам чинного законодавства.

Література

1. *Гавриляк, М.* Типові помилки технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / М. Гавриляк, А. Колосюк // Землевпор. вісн. – 2012. – № 9. – С. 2-4.
2. *Закон України* "Про державну експертизу землепорядної документації" від 17.06.2004 № 1808-IV із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 16.10.2012 № 5462-VI.
3. *Закон України* "Про Державний земельний кадастр" від 07.07.2011 № 3613-IV із змінами і доповненнями,

внесеними Законом України від 16.10.2012 № 5462-VI.

4. *Закон України* "Про землеустрій" від 22.05.2003 № 858-IV із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 16.10.2012 № 5462-VI.

5. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 № 2768-III із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 20.11.2012 № 5496-VI.

6. *Методика* проведення державної експертизи землепорядної документації, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 03.12.2004 № 391 із змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.02.2013 № 130.

7. *Порядок* ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.

8. *Порядок* реєстрації об'єктів державної експертизи землепорядної документації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12.07.2006 № 974 із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.2012 № 930.

Надійшла 21.03.13

* * *

До уваги авторів

1. Матеріали до "Вісника геодезії та картографії" подаються у текстовому редакторі Microsoft Word з дотриманням таких вимог: параметри сторінки А4; всі поля на сторінці по 2 см; розмір шрифту 10 пт; інтервал одинарний; автоматичні переноси не застосовувати; абзац починати за допомогою клавіші "ENTER".
2. Формули набираються у редакторі формул програми Microsoft Word. Розміри шрифту для формул: звичайний – 10 пт, великий індекс – 7 пт, малий індекс – 6 пт, великий символ – 11 пт, малий символ – 8 пт. **Ширина формули не повинна перевищувати 8 см.**
3. Малюнки, фото та схеми подаються **окремими файлами у графічному вигляді** у форматах *.eps (векторний), *.tif (растровий) з роздільною здатністю не менше 300 dpi, у моделі СМУК. Графічні зображення, вставлені в Microsoft Word або в інші редактори, **не приймаються!**
4. Розмірність малюнків і таблиць (ширина/висота): 80 / до 230 мм, 130 / 230 мм, 170 / до 230 мм. Розмір шрифту для таблиць – 10 пт. Кожна таблиця повинна мати заголовок.
5. До статті мають входити такі елементи: шифр УДК; резюме та назва статті українською, російською та англійською мовами; основний текст відповідно до вимог ВАК України; список літератури, укладений за правилами стандартів і в алфавітному порядку; відомості про авторів (прізвище, повне ім'я та по батькові, посада в установі, де працює (вчиться) автор, вчений ступінь, вчене звання, домашня і службова адреси, телефон, електронна пошта, інтернет-сторінка для зв'язку).
6. Стаття і додатки подаються в електронному вигляді або пересилаються електронною поштою на адресу nv@gki.com.ua.

Редакція