

УДК 528.44

М.В. Трегуб,

Київський національний університет будівництва і архітектури,
Ю.Є. Хомяк, Державний вищий начальний заклад
«Національний гірничий університет», м. Дніпропетровськ

МЕТОДИКА ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОПИСУ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Розглянуто проблеми погодження та опису меж земельних ділянок, як основу наповнення достовірною інформацією державного земельного кадастру. Запропоновано деякі шляхи їх вирішення.

Ключові слова: *опис меж земельної ділянки, погодження меж земельної ділянки.*

Постановка проблеми. На сьогоднішній день в Україні, відповідно до [2] існує затверджений тип межевого знаку (далі – МЗ), яким на місцевості закріплено кути повороту меж земельних ділянок (далі – ЗД). Проте, в місцях, де кути повороту меж ЗД співпадають з природними або встановленими раніше натурними об'єктами, МЗ установленого зразка не встановлюються. На забудованих територіях частіше за все межі ЗД закріплюються у вигляді парканів та огорож, а їх кути повороту є опорами, які і відіграють роль МЗ. Зараз існує велика кількість різних типів огорож і парканів різних за формою та матеріалами. Таким чином, можна стверджувати, що точність визначення координат кутів повороту напряму залежить від їх геометричних характеристик. Одним із варіантів підвищення точності визначення координат МЗ є маркування на МЗ місця знаходження вершини кута повороту меж ЗД. Та все ж характер маркування залежить від типу МЗ. На даний момент, інформація щодо опису характеристик МЗ не наводиться ні у акті встановлення/відновлення меж ЗД, ані на кадастровому плані та в обмінному файлі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій з даної теми. Більшість сучасних досліджень торкаються такого актуального питання в землеустрої та земельному кадастрі, як встановлення меж, якому присвячені публікації багатьох українських науковців. Одним з етапів цього процесу, складним та не достатньо налагодженим на сьогодні, є погодження та опис меж ЗД, яким присвячено це дослідження.

У публікації [4] аналізується необхідність і можливість встановлення меж населених пунктів. Ці роботи вже досить давно привертають до себе увагу, але проекти землеустрою щодо встановлення меж населених пунктів так і не

розробляються. Звертається увага на складність самої процедури встановлення меж населених пунктів, а саме, що рішення приймає Верховна рада України, і під час погодження меж виникає велика кількість непорозумінь, бо не існує чіткої законної процедури його виконання.

У [6] виконується аналіз заповнення автоматизованої системи державного земельного кадастру. Вдало і змістовно автор описує проблеми державного земельного кадастру з опису меж ЗД та варіанти їх вирішення, виконує аналіз багатьох життєвих ситуацій, які трапляються у земельних правовідносинах, але їх чіткого і послідовного вирішення не можна знайти в чинному законодавстві.

У кожній із праць згадується такий важливий процес як погодження меж, але не наводяться пропозиції щодо спрощення та удосконалення відповідної процедури.

Постановка завдання. Основним завданням дослідження є систематизація особливостей погодження меж ЗД та пропозиції щодо узгодження законодавчо неврегульованих питань.

Виклад основного матеріалу. При погодженні меж ЗД можливі такі варіанти:

- межі ЗД закріплюються на місцевості вперше;
- межі ЗД відновлюються через втрату одного або декількох МЗ;
- межі ЗД закріплені на місцевості (до 2003 року), але інформація до державного земельного кадастру не заносилась;
- виконується повторна геодезична зйомка при переході прав на ЗД;
- в силу різних причин конфігурація ЗД змінилась, вносяться зміни в державний земельний кадастр.

Межа земельної ділянки закріплюється на місцевості вперше у випадку її відведення, тобто межі, які сформовані в електронному вигляді переносяться в натуру. Кути повороту меж закріплюються, як правило, МЗ встановленого зразка або металевими трубками (тимчасовими МЗ). Якщо в натурі існують встановлені огорожі суміжних землевласників та землекористувачів – то у місцях проходження спільних кутів поворотів додаткові МЗ не встановлюються. При цьому відбувається погодження меж із власниками та користувачами суміжних ЗД. У випадку, коли запроектовані МЗ не співпадають з фактично встановленими на допустимі відхилення – то межі ЗД вважати такими, що не змінюються. У випадку, коли похибка перевищує наперед задану величину, слід виконати дослідження її появи і прийняти відповідне управлінське рішення щодо коригування. До акту встановлення/відновлення меж ЗД вноситься вся персональна інформація щодо суміжних землевласників та землекористувачів [3]. Необхідно також вносити інформацію щодо опису

меж ЗД, а саме: типу МЗ, яким закріплюється на місцевості кут повороту або який вигляд має межа суміжних ЗД (рис. 1).

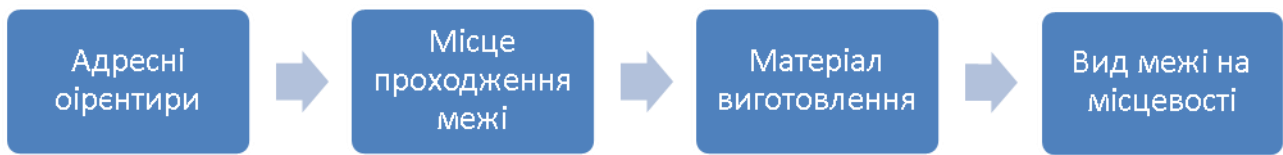


Рис. 1. Структура інформації щодо опису меж ЗД

Тлумачення змісту акту встановлення/відновлення меж ЗД в натурі повинно відповідати принципу, що власники та користувачі ЗД, ставлячи підписи підтверджують факт наявності задокументованої інформації щодо проходження суміжних меж ЗД на дату проведення відповідних робіт. У матеріалах геодезичних робіт виконавців необхідно зобов'язати виконувати креслення абрису в системі загальноприйнятих умовних знаків для топографічних знімів [5]. Разом відповідні підходи дозволять відслідкувати етап появи змін у метричній інформації ЗД.

Коли межі земельної ділянки відновлюються через втрату одного або декількох межових знаків, відбувається подібний до описаного вище процес. Така проблема може статися, коли у результаті господарської діяльності зруйновано один або декілька МЗ, які були встановлено на етапі відведення ЗД або коли з певних причин було прийнято рішення по зміні огорожі. У разі виконання робіт щодо відновлення меж ЗД в натурі, є необхідність у наявності власника або користувача суміжної ЗД межі якої відновлюються. До акту відновлення меж ЗД вносяться лише прізвища сторін, які приймали участь у відповідному процесі. Після відновлення втрачених МЗ необхідним є виконання виконавчої геодезичної зйомки кутів повороту меж ЗД. Опрацювавши матеріалів польових робіт, проводиться контроль юридичної та фактичної площ ЗД.

Якщо виконується повторна геодезична зйомка при переході прав на земельну ділянку і при цьому, відповідно до архівних матеріалів, тип МЗ не змінено – то необхідність у погодженні меж між власниками та користувачами суміжних ЗД відсутня. При цьому їх присутність під час проведення робіт на місцевості важлива. У випадку, коли різниця юридичної і фактичної площ та координати кутів поворотів меж ЗД знаходяться в межах допустимих значень – то у якості фактичної для подальших робіт щодо оформлення прав на ЗД приймається юридична площа.

У зв'язку з тим, що до 2003 року кадастр вівся не автоматизовано, часто виникає ситуація, коли координати кутів повороту меж ЗД, відомості щодо якої

були внесені до державного земельного кадастру після 2003 року, не співпадають з даними отриманими після повторних геодезичних вимірювань на величини більші за допустимі. Тоді необхідно ретельно проаналізувати зміст архівної технічної документації та порівняти її із сучасною. Слід звернути увагу на матеріали обстеження ЗД та акт встановлення/відновлення меж ЗД. Якщо наведена інформація збігається з дійсністю, дослідженню піддаються матеріали геодезичних робіт. Далі ретельно порівняти методи визначення координат кутів повороту меж ЗД та методи згущення геодезичної мережі, середні квадратичні похибки координат кутів повороту та площі ЗД. За фактичні у цьому випадку слід приймати координати кутів повороту та площу ЗД середні квадратичні похибки визначення яких менші, а прийняті інженерні рішення щодо методів та методик їх визначення кращі. Таким чином під час проведення правочинів щодо ЗД, за необхідності, слід внести зміни в існуючу метричну інформацію державного земельного кадастру.

Якщо межі земельної ділянки закріплені на місцевості (до 2003 року), але інформація до державного земельного кадастру не заносилась, це один із найскладніших з можливих варіантів, які наведені вище. У цьому випадку є ситуація, коли фактично задокументована інформація щодо ЗД може не відповідати дійсності. У практичній діяльності часто відбуваються ситуації, коли фактична площа ЗД значно відрізняється від юридичної, хоча середні квадратичні похибки координат кутів повороту знаходяться в допустимих межах. Процедура погодження меж відповідає змісту описаної вище процедури. Проте вказана особливість містить три різних варіанти вирішення проблеми. Подальші пропозиції наводяться на прикладі приватизації ЗД. Для інших варіантів земельних правовідносин вони подібні. Перший варіант: коли фактична площа перевищує юридичну, але знаходиться в граничнодопустимих межах максимальних площ земельних ділянок, що передаються у власність відповідно до [1]. У цьому випадку фактичну площу необхідно визнати юридичною шляхом внесення змін у відповідне рішення органу місцевого самоврядування щодо передачі ЗД у власність, у зв'язку з уточненням площі земельної ділянки. До державного земельного кадастру вноситься фактична інформація та заносяться два рішення (щодо затвердження документації та щодо внесення змін). Другий варіант: якщо фактична площа земельної ділянки менше юридичної більше ніж на розмір допустимого відхилення площ. Цей випадок подібний до наведеного вище, але у цьому випадку рішення повинен приймати особисто суб'єкт земельних правовідносин. Третій варіант: коли фактична площа перевищує юридичну і максимальні значення площ земельних ділянок, що передаються у власність відповідно до [1]. Існує два методи вирішення проблеми. Першим є відокремлення надлишкової частини ЗД,

формування нових меж ЗД, занесення в державний земельний кадастр фактично сформованих меж ЗД та виготовлення нових документів, що посвідчують права на ЗД. Другий метод: надлишкову частину ЗД слід відокремити від загальної приватизованої ЗД і пройти процедуру надання її у користування землевласнику/землекористувачу основної ЗД або викупити її. Тоді погодження меж основної ЗД буде проходити за описаною вище процедурою. Також буде внесена відповідна інформація до державного земельного кадастру, документ, що посвідчує права на ЗД можна буде не замінювати, фактична і юридична площі залишаються незмінними і співпадають.

При зміні конфігурації земельної ділянки, обов'язково необхідно внести зміни в державний земельний кадастр. Під час виконання натурних геодезичних робіт необхідно, щоб були присутні всі власники та користувачі суміжних ЗД, оформлений акт відновлення меж ЗД в натурі та підписаний всіма зацікавленими сторонами. При зміні конфігурації однієї ЗД, змін зазнає, як мінімум, ще одна суміжна ЗД. Тому зміни в існуючу інформацію державного земельного кадастру необхідно одночасно вносити для всіх ЗД, конфігурація яких зазнала змін.

Висновки та пропозиції. Загальна структура наведених пропозицій представлена у таблиці 1. Знаком “+” зазначено необхідність погодження меж із залученням всіх, чи тієї кількості сусідів, стосовно чиїх меж відбулись зміни, знаком “-” позначено ситуації, коли відсутня необхідність погодження меж між суміжними землевласниками та землекористувачами.

Таблиця 1

Систематизація причин погодження меж земельних ділянок

№ п/п	Процедура, при якій проводиться погодження меж	Необхідність погодження меж					
		Тимчасовий межовий знак		Межовий знак встановленого зразка		Паркани	
		Зміни	Без змін	Зміни	Без змін	Зміни	Без змін
1.	Перше відведення земельної ділянки	+	+	+	+	+	+
2.	Втрата межового знаку	+	+	+	+	+	-
3.	Внесення відомостей щодо земельної ділянки	+	+	+	-	+	-
4.	Повторні геодезичні роботи (для правочинів)	+	+	+	-	+	-
5.	Зміна конфігурації	+	+	+	+	+	+

Дані табл. 1 можна використовувати у випадку наявності архівних матеріалів кадастрових зйомок та актів обстеження меж ЗД, згідно з якими можна виконувати ретроспективний аналіз зміни меж ЗД. За відсутності зазначених матеріалів або їх недостатньої кількості для однозначного прийняття управлінського рішення, слід використовувати вказівки наведені вище для кожного конкретного випадку.

Інформаційне наповнення державного земельного кадастру пропонується доповнити інформацією щодо фактичного опису меж ЗД відповідно до рис.1.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, із змінами і доповненнями, внесеними Верховною Радою України від 05.07.2012 № 5077-VI.
2. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376.
3. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу)” від 02.11.2009 № 573.
4. Перепелиця М. Як подолати проблеми, що гальмують встановлення меж населених пунктів // Землевпорядний вісник. – 2009. – Вип.2. – С.42-43.
5. Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. К.: Міністерство екології та природних ресурсів України, 2001.
6. Шумський А. Лише з остаточним встановленням меж населених пунктів буде покінчено з територіальними претензіями і наступить час законного та раціонального використання земельних ресурсів// Землевпорядний вісник. – 2010. –Вип.11. – С.6-9.

Аннотация

Рассмотрены проблемы согласования и описания границ земельных участков, как основу наполнения достоверной информацией государственного земельного кадастра. Предложены некоторые пути их решения.

Astract

Were defined the problems of coordination and description of boundaries of land parcels as a process reliable information filling in State Land Cadastre. Proposed some solutions.