

Педич Ю.В. студентка гр. 193-18-1 ФБ

Наукові керівники: Рябчій В.А. доцент кафедри будівництва, геотехніки і геомеханіки,
Рябчій В.В. завідувач кафедри геодезії

(Національний технічний університет «Дніпровська політехніка», м. Дніпро, Україна)

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКІЙ РОЗТАШОВАНІ БУДІВЛІ, ЩО НАЛЕЖАТЬ РІЗНИМ ОСОБАМ З РІЗНОЮ ЧАСТКОЮ ВЛАСНОСТІ

Сьогодні, доволі часто спостерігається така ситуація. У містах, на якійсь території будівлі та споруди належать одній особі не повністю, а тільки якась частка. Інші частки будівель належать іншим різним особам з різними частками. Найчастіше, ці землі віднесені до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Поділити таку земельну ділянку на окремі земельні ділянки не можливо та не раціонально, оскільки до деяких будівель та споруд немає під'їзду та/або проходу з вулиці, проспекту чи провулку. Також земельні ділянки під цими будівлями і спорудами можуть належати до земель різного цільового призначення. Для укладання договору оренди інженеру-землепоряднику необхідно обчислити частку користування такою земельною ділянкою. Особі, якій належать всі будівлі та споруди, надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою.

Наведемо окремі випадки означеної ситуації. Самий простий випадок – це коли споруда належить двом співвласникам, її межі просто визначаються і частка користування відповідає долі власності на дану споруду. У випадку, якщо декілька будівель і споруд належать одній особі з різними частками власності на одній земельній ділянці, а інші частки власності на будівлі належать іншим особам, то постає питання, як для цієї однієї особи визначити частку її користування?

У статті 93 Земельного кодексу України [1] наведені загальні відомості про право оренди земельної ділянки. У статті 25 Закону України «Про землеустрій» [2] вказані види документації із землеустрою. Згідно зі статтею 6 Закону України «Про оренду землі» [3], орендарі набувають право оренди землі. У цих нормативно-правових актах України ніякої інформації для вирішення цього питання та рекомендацій з цього приводу немає.

На підставі наведеного вище, і враховуючи різні випадки комбінацій, можна навести такі пропозиції. Пропонується згідно з інформацією витягів про державну реєстрацію нерухомого майна визначити сумарну частку власності, яка належить одній особі. Потім визначити всю площу земельної ділянки та розраховувати фактичні частки користування для цієї однієї особи за формулою:

$$S_{q_i} = \frac{S_{зд}}{\sum_{i=1}^n q_i} * q_i,$$

де S_{q_i} – частка користування землею, необхідна для укладання договору оренди;

$S_{зд}$ – площа земельної ділянки;

$\sum_{i=1}^n q_i$ – сума часток власності однієї особи;

q_i – частка користування n -ї будівлі.

Перелік посилань

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (редакція станом на 28.10.2021, підстава – 1174-IX).

2. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV (редакція станом на 20.08.2021, підстава – 1657-IX).

3. Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV (редакція станом на 28.10.2021, підстава – 1174-IX).