

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ВІДНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Валерій Рябчій, Владислав Рябчій

(Державний вищий навчальний заклад “Національний гірничий університет”,
Дніпропетровськ)

Останні роки значно збільшилась кількість робіт із землеустрою та геодезичних робіт у таких випадках: закінчився термін дії договору оренди земельної ділянки і його треба продовжити; у зв'язку з продажем нерухомого майна, яке розташоване на земельній ділянці, що перебувала у оренді, і новий власник нерухомого майна повинен також отримати земельну ділянку в оренду; у зв'язку з продажем, даруванням земельної ділянки або вступом у спадщину новому власнику треба отримати державний акт на земельну ділянку; при земельних спорах між суміжними землекористувачами тощо. У таких та інших випадках виконується так зване відновлення меж земельних ділянок.

Враховуючи нормативно-правові акти України стосовно цього питання, а саме: статті 106, 107, 198 [3], стаття 1 [2], статті 21, 27, 79¹ [1], [4, 5 та ін.], а також процедурні етапи виконання цих робіт, можна зробити висновок, що для громадян України існують деякі проблеми. Тому вдосконалення суті відновлення меж земельної ділянки і процедурних етапів виконання цих робіт має велике значення у земельних відносинах нашої держави.

Спочатку розглянемо і уточнимо суть робіт з відновлення меж земельної ділянки. Відновлення меж земельної ділянки – це геодезичні роботи з повторного визначення координат кутів поворотів меж земельної ділянки, для якої раніше було виконано геодезичне встановлення меж. Тобто координати кутів поворотів такої земельної ділянки раніше були обчислені і є в Центрі Державного земельного кадастру, Черговому кадастровому плані міста або Державному фонді документації із землеустрою тощо. При цьому може бути, що усі межові знаки збереглись або навпаки, усі або частина межових знаків порушена або знищена. Фактично такі геодезичні роботи співпадають з роботами геодезичного встановлення меж такої земельної ділянки, межі якої існують за фактом або винесені в натуру.

Розглянемо головні проблеми при відновленні меж земельних ділянок. Першою проблемою можна вважати розуміння необхідності виконання робіт із землеустрою і геодезичних робіт з відновлення меж земельних ділянок. Дуже часто виникає питання: «Для чого необхідно виконувати ці роботи?». Але життя показує, що як не дивно, а межі земельних ділянок можуть змінюватись (причини цього ми розглядати не будемо).

Підтвердити, що межі земельної ділянки змінились або не змінились, можуть тільки результати математичної обробки геодезичних вимірів. З цього виходить, що однією з важливіших функцій відновлення меж земельних ділянок є перевірка, контроль використання земельної ділянки.

При цьому, виникає таке питання: «На основі чого інформація про нового власника і його земельну ділянку буде внесена до Чергового кадастрового плану міста?». Звичайно відповідь тільки одна – на основі відповідної землевпорядної технічної документації.

Другою важливою проблемою є невідповідність розмірів земельної ділянки за фактом користування і згідно з державним актом або договором оренди. У [6] розроблені і обґрунтовані допустимі розбіжності у розмірах земельних ділянок отримані за результатами обробки первинних і вторинних геодезичних вимірів. Але у деяких державних актах план земельної ділянки викреслено рукою, а довжини наведені до десятих метра. У таких випадках обов'язково будуть розбіжності більші за допустимі і витримати усі довжини і площу земельної ділянки буде не можливо.

Третя проблема – це погодження меж земельних ділянок. Відповідно до [5] можна трактувати, що при відновленні меж земельної ділянки необхідно погоджувати її межі. У більшості випадків це викликає непорозуміння, особливо, нових власників земельних ділянок. Вони купили земельну ділянку, а отримати державний акт на право власності не можуть оскільки суміжник не підписує акти погодження або знаходиться десь далеко. При цьому, координати кутів поворотів, розміри і площа земельної ділянки відповідають первинно визначеним.

Висновки та пропозиції.

1. Відновлення меж земельних ділянок є важливим етапом кадастрових зйомок, тому воно повинно обов'язково бути у наведених вище випадках. При цьому, пропонується при таких роботах із землеустрою складати технічну документацію з відновлення меж земельної ділянки, а відповідні геодезичні роботи називати – геодезичне відновлення меж земельної ділянки.

2. Якщо роботи зі встановлення меж земельної ділянки вже виконувались і громадян має «рожевий» державний акт до 2002 р., то зміни у розміру земельної ділянки можливі, але ці зміни повинні бути обґрунтовані.

3. Якщо при переоформленні державного акту або при продовженні терміну дії договору оренди межі земельної ділянки були раніше геодезично встановлені і не

змінились, то повторного погодження з суміжними землекористувачами виконувати не треба.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України “Про Державний земельний кадастр” від 07.07.2011 № 3613-VI із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 09.12.2011 № 4152-VI (не набрав чинності).

2. Закон України “Про землеустрій” від 22.05.2003 № 858-IV із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 23.02.2012 № 4444-VI.

3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 15.03.2012 № 4539-VI.

4. 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 із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 25.02.2011 № 117.

5. Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затверджена наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 № 43 із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 03.06.2010 № 433.

6. Рябчій, В.А. Визначення допустимої зміни площі земельної ділянки за результатами повторних геодезичних вимірів [текст] / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій, Н.С. Кашина // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва: Зб. наук. праць. – Л., 2010. Вип. I (19). – С. 103-106.

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ВІДНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Валерій Рябчій, Владислав Рябчій

Проаналізовано сутність терміну відновлення меж земельної ділянки і головні проблеми, що впливають при виконанні таких робіт. Наведені деякі пропозиції щодо вирішення порушених проблем.

ACTUAL PROBLEMS OF RENEWAL BOUNDARIES OF LAND PLOTS

Valery Ryabchiy, Vladyslav Ryabchiy

The essence of the term renewal of land boundaries and the main problems arising in the performance of such work. The following are some suggestions to solve the problems raised.